

ZOROASTER



Narva-Jõesuu Linnavalitsus

Töö nr. 13042015/UP

Tellija:

Nimi: Narva-Jõesuu Linnavalitsus
Aadress: Koidu 25, 29023, Narva-Jõesuu, Ida-Virumaa
Registrikood: 75005498
Telefon: +372 35 99599
E-post: info@narva-joesuu.ee

NARVA-JÕESUU LINNA ÜLDPLANEERING ESKIISLAHENDUS

Algatud: Narva-Jõesuu Linnavolikogu 28.05.2014. a otsusega nr 26

Vastu võetud:

Kehtestatud:

Juhataja: Aivo Raud / /

Narva-Jõesuu - Edise, 2015

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Aadress: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

Koostajad

Narva-Jõesuu Linnavalitsuse poolt tegeles üldplaneeringu koostamisega töögrupp koosseisus:

Iraida Tšubenko	linnapea
Raivo Murd	linnavolikogu esimees
Maksim Iljin	aselinnapea
Olga Batluk	arengu- ja planeeringuspetsialist
Nelli Sameli	linnaarhitekt

OÜ Zoroaster poolt tegeles üldplaneeringu koostamisega töögrupp koosseisus:

Aivo Raud	projektijuht (tekstiline osa)
Vladimir Orlov	arhitekt (tekstiline ja graafiline osa)
Darja Šunina	maastikuarhitekt (tekstiline ja graafiline osa)
Tatjana Hünne	ehitusinsener (tekstiline osa – muinsuskaitse osa)
Tõnu Kasikov	ehitusinsener (tekstiline osa – tehnovõrkude lahendus)

OÜ Adepte Ekspert poolt tegeles üldplaneeringu KSH koostamisega töögrupp koosseisus:

Piret Toonpere	KSH juhtekspert
Mihkel Vaarik	keskkonnaekspert
Kadri Tõnsau	keskkonnaspetsialist
Andrus Veskioja	välisõhu spetsialist
Anni Naaris	keskkonnaspetsialist
Janek Kivi	looduskaitse spetsialist

I SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS.....	6
1.1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	6
1.2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEMATERJALID	6
1.3. TEOSTATUD UURINGUD JA ANALÜÜSID	7
1.4. RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED	7
1.4.1. Üleriigiline planeering Eesti 2030+	7
1.4.2. Ülevaade Ida-Viru maakonnaplaneeringust ja maakonna teemaplaneeringutest	7
1.4.2.1. Maakonnaplaneering	8
1.4.2.2. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	9
1.4.3. Narva-Jõesuu linna üldised arenguvõimalused ja suunad	9
2. NARVA-JÕESUU LINNA ÜLDINE ISELOOMUSTUS, OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG	10
2.1. PLANEERITAV ALA	10
2.2. AJALOO LINE ÜLEVAADE	11
2.2. LÜHIÜLEVAADE RAHVAAARVU DÜNAAMIKAST	13
2.3. LÜHIÜLEVAADE LINNA SOTSIAALSEST JA MAJANDUSLIKUST KESKKONNAST	13
2.4. LÜHIÜLEVAADE LINNA LOODUSKESKKONNAST	14
2.5. OLEMASOLEV MAAKASUTUS.....	14
2.6. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS	14
3. MAA- JA VEEALADE KASUTAMIS- JA EHITUSTINGIMUSED	14
3.1. MAAKASUTUSE KAVANDAMINE	14
3.1.1. Elamumaad	15
3.1.1.1. Väikeelamu maa (tähis kaardil EV, EVR)	15
3.1.1.2. Korterelamu maa (tähis kaardil EK, EKR)	17
3.1.2. Keskuse maa (segahoonestusala), (tähis kaardil KR)	18
3.1.3. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maad (ärimaa), (tähis kaardil Ä, ÄR).....	19
3.1.4. Tootmismaa	20
3.1.4.1. Tehnoehitise maa-ala (tähis kaardil OT, OTR).....	21
3.1.4.2. Jäätmekäitluse maa-ala (tähis kaardil OJR)	21
3.1.5. Veekogude maa.....	22
3.1.6. Transpordimaa (tähis kaardil LT, LTR)	22
3.1.6.1. Sadama maa-ala (tähis kaardil LSR).....	23
3.1.7. Riigikaitsemaa (tähis kaardil RR).....	24
3.1.8. Maatulundusmaa	25
3.1.8.1. Metsamaa-ala (tähis kaardil MM)	25
3.1.9. Sotsiaalmaa	25
3.1.9.1. Ühiskondlike ehitiste maa (tähis kaardil Ü, ÜR)	25
3.1.9.2. Puhke- ja virgestusmaa (üldkasutatav maa), (tähis kaardil PV, PVR).....	26
3.1.9.3. Haljasala ja parkmetsamaa (üldkasutatav maa), (tähis kaardil HPR, HL, HM, HMR)	27
3.1.9.4. Kaitsehaljastuse maa (tähis kaardil MKR).....	28
3.1.9.5. Supelrannamaa ja supluskohad (üldkasutatav maa), (tähis kaardil PR).....	28

3.1.9.6. Kalmistumaa (tähis kaardil S, SR)	29
3.1.10. Kaitstavad alad ja objektid	30
3.1.10.1. Kaitstavad loodusobjektid	30
3.1.10.1.1. Kaitsealad	30
3.1.10.1.2. Hoiualad	30
3.1.10.1.3. Väärtuslikud püsielupaigad	30
3.1.10.1.4. Väärtuslikud üksikobjektid	30
3.1.10.2. Kultuurimälestised	30
3.2. DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISE PÕHIMÕTTED	31
3.3. MAA- JA VEEALADELE LAIENEVAD E HITUSTINGIMUSED JA KEHTIVAD PIIRANGUD	32
3.3.1. Üldised ehitustingimused	32
3.3.2. Arhitektuursed üldnõuded	33
3.3.3. Krundi kõrguse muutmise tingimused	33
3.3.4. Piiretele esitatavad nõuded	34
3.3.5. Kehtivad piirangud	34
3.4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS	37
3.4.1. Teed ja parkimise põhimõtted	37
3.4.2. Kergliiklusteed	38
3.4.5. Ühistransport	38
3.5. TEHNORAJATISED	39
3.5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	39
3.5.2. Soojavarustus	39
3.5.3. Gaasivarustus	39
3.5.4. Elektrivarustus, s.h. tänavavalgustus	39
3.5.5. Sidevarustus	39
3.5.6. Sademete ja pinnavee ärajuhtimine	39
3.6. JÄÄTMEKÄITLUSE ÜLDNÕUDED	39
4. ÜLDPLANEERINGU ETTEPANEKUD JA ELLUVIIMINE	39
4.1. RANNA JA KALDA EHITUSKEELUVÖÖNDI MÄÄRAMINE	39
4.2. ETTEPANEKUD MUUDE ALADE JA OBJEKTIDE VÄÄRTUSTAMISE KOHTA	39
4.3. ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE	39
4.3.1. Kuritegevusriskide ennetamine linnakeskkonnas	39
4.3.4. Kehtima jäävad planeeringud ja tingimused koostatavatele	40
4.3.5. Taotletavad munitsipaalmaad	40
5. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE SEOS ED ÜLDPLANEERINGU PÕHILAHENDUSEGA	41
6. ÜLDPLANEERINGUS KASUTATUD MÕISTED	41
LISA 1. NARVA-JÕESUU LINNAS ASUVATE MUINSUSKAITSE ALL OLEVATE KINNISMÄLESTISTE NIMEKIRI	43
LISA 2. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUD	44

II KAARDID JA SKEEMID

Dokumendi nimetus	Tähis	Fail	Koostamise kuupäev	Seisund
Põhijoonise eskiis (maakasutus ja piirangud)	Kaart nr 1	Kaart nr 1_põhijoonise eskiis.pdf	28.07.2015	Kehtiv

III MENETLUSDOKUMENDID

1. Narva-Jõesuu Linnavolikogu 28.05.2014. a. otsus nr 26 „Narva-Jõesuu linna uue üldplaneeringu koostamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamine“.
2. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 19.06.2014.a. maavanema teatamine üldplaneeringu algatamisest.
3. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 14.10.2014.a. korraldus nr 403 „ Riigihanke „Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu koostamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamine“ algatamine.
4. Väljavõte ajalehest „Põhjarannik“ üldplaneeringu algatamise kohta.

1. SISSEJUHATUS

Narva-Jõesuu linna üldplaneering 2015-2030 ja planeeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati Narva-Jõesuu Linnavolikogu 28. mai 2014 otsusega nr 26. Üldplaneeringu koostamise konsulteerimiseks sõlmis Narva-Jõesuu Linnavalitsus lepingu 31. detsembril 2014 OÜ-ga Zoroaster. Planeerimisprotsessiga paralleelselt ja integreeritult viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH).

Linna üldplaneeringu eskiislahendus koosneb tekstiosast, graafilisest osast ja lisadest, mis moodustavad sisuliselt ja õiguslikult ühtse, lahutamatu terviku. Seletuskiri on üldplaneeringu tekstiline osa, mis sisaldab ruumilise arengu põhimõtteid ning maakasutus- ja ehitustingimusi. Üldplaneeringu põhikaart on koostatud mõõtkavas 1:8000.

1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Narva-Jõesuu linna erinevate paikkondade eripärast tulenevatest võimaluste ja olemasoleva sotsiaal-majandusliku potentsiaali analüüsist lähtuvalt Narva-Jõesuu linna ruumilise arengu põhimõtete edasine kujundamine;
- maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sh maakasutuse juhtotstarvete ning hoonestuse kõrguspiirangute määramine;
- linna arenguks oluliste sotsiaalobjektide asukoha määramine;
- asustuse ja ettevõtluse arengu suunamine;
- detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine;
- miljööväärtuslike hoonestusalade ja maastike kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine;
- põhiliste teede, kergliiklusteede, tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine;
- *vajadusel olulise ruumilise mõjuga objektide asukoha määramine;*
- puhke- ja virgestusalade määramine;
- ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine;
- ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriigi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.

1.2. Planeeringu koostamise alused ja lähtematerjalid

Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu koostamisel on lähtutud järgmistest dokumentidest:

- Narva-Jõesuu Linnavolikogu otsus nr 26 28.05.2014. a „Narva-Jõesuu linna uue üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“;
- Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“;
- Ida-Viru maakonna arengukava 2014-2020;
- Ida-Viru maakonnaplaneering, kehtestatud 21.01.1999;
- Ida-Viru maakonnaplaneering 2015-2030, vastuvõetud;
- Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneering Ida-Virumaa asutust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused, kehtestatud 18.02.2009. a korraldusega nr 56;
- Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneering Ida-Virumaa sotsiaalne infrastruktuur, kehtestatud 18.02.2009. a korraldusega nr 56;
- Narva-Jõesuu linna üldplaneering 2000-2015;

- Vaivara valla üldplaneering, kehtestatud 26.08.2010. a määrusega nr 11;
- Narva linna üldplaneering, kehtestatud 24.01.2013. a otsusega nr 17;
- Narva-Jõesuu Linnavolikogu määrus nr 53 29.06.2011. a „Narva-Jõesuu linna arengukava 2011-2025 vastuvõtmine“;
- Narva-Jõesuu Linnavolikogu määrus nr 23 29.09.2010. a „Narva-Jõesuu linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2010-2022“;
- Narva-Jõesuu Linnavolikogu määrus nr 14 29.03.2006 „Narva-Jõesuu linna ehitusmäärus“;
- Planeerimisseadus.

1.3. Teostatud uuringud ja analüüsid

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). KSH käigus hinnatakse planeeringu mõjusid looduskeskkonnale (põhja- ja pinnaveele, Natura alale, elustikule ning müra mõju), sotsiaal-majanduslikule (inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele, varale) ning kultuurilisele keskkonnale (muinsuskaitseobjektidele, pärandkultuuri objektidele ja väärtuslikele maastikele).

1.4. Ruumilise arengu põhimõtted

1.4.1. Üleriigiline planeering Eesti 2030+

Eesti Vabariigi arengusuunad sätestab üleriigiline planeering Eesti 2030+.

Visioon „Eesti 2030+“ kokkuvõtlikult:

- peamine arengueesmärk on tagada elamisvõimalused Eesti igas asustatud paigas, milleks on vajalikud: kvaliteetne elukeskkond, head ja mugavad liikumisvõimalused, varustus oluliste võrkudega;
- tulevikuasustuse mudel, hajalinnastunud ruum toimib, kui on tagatud head liikumisvõimalused. Sotsiaalses ja majanduslikus mõõtnes vähenevad erinevused linna ja maa vahel, alles jäävad erinevused füüsilises elukeskkonnas;
- peamine teenuste tagamine, töökohtade ja hariduse tagamine toimub toimepiirkondade baasil. Toimepiirkonna tuumik on linn;
- maapiirkonnad pakuvad inimestele elukoha privaatsust, toimetulekut sõltumata välistest oludest ja looduslikku elukeskkonda;
- igapäevase elu sujuvuse toimepiirkondades ja liikumisvõimalused tagab piirkondlik kestlik ühistranspordisüsteem, mis kasutab hajaasustuses paindlikke ja nutikaid lahendusi.

1.4.2. Ülevaade Ida-Viru maakonnaplaneeringust ja maakonna teemaplaneeringutest

Ida-Viru maakonnas on kehtiv maakonnaplaneering alates aastast 1999. Maakonnaplaneeringut on täpsustatud läbi planeeringu enda uuendamise (kehtestatud madalamate planeeringutega tehtud ettepanekute sissekandmisega) ja teemaplaneeringute koostamise.

Ida-Viru maakonnaplaneeringule on koostatud:

- teemaplaneering Ida-Virumaa põlevkivikaevandamisalade piirkonna ruumiline planeering (kehtestatud maavanema 12. novembri 2001 korraldusega nr 1652), millega kavandati maakasutus- ja ehitustingimusi Mäetaguse, Illuka, Maidla, Sonda, Kohtla, Vaivara, Toila ja Jõhvi valla, Jõhvi ja Kohtla-Järve linna põlevkivi kaevandamise alal;

- teemaplaneering Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused (kehtestatud maavanema 11. juuli 2003 korraldusega nr 130), mis käsitleb kahte alateemat: väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustik;
- teemaplaneering Liikluskorraldus E20 Tallinn-Narva maantee Kukruse - Jõhvi teelõigul (km 155,9-163,2) (kehtestatud maavanema 06. juuni 2008 korraldusega nr 185);
- teemaplaneering Ida-Virumaa sotsiaalne infrastruktuur (kehtestatud maavanema 18.02.2009 korraldusega nr 56);
- teemaplaneering Ojamaa kaevanduse konveieri paigutuse asukohatrassi määramine (kehtestatud maavanema 19. august 2010 korraldusega nr 1.1.1-1/246);
- teemaplaneering E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine (kehtestatud maavanema 16. aprilli 2013 korraldusega 1-1/2013/124);
- teemaplaneering Ida-Virumaa tehniline infrastruktuur (kehtestatud maavanema poolt 27. Juuni 2013 korraldusega nr 1-1/2013/202).

Koostamisel on uus Ida-Virumaa maakonnaplaneering 2030+ (algatatud Vabariigi Valitsuse 18.juuli 2013 korraldusega nr 337).

1.4.2.1. Maakonnaplaneering

Ida-Virumaa on kontrastide maakond, mis väljendub ürgse looduskeskkonna, suure hulga ajaloo-kultuurimälestiste ning arenenud ja vastuolulise tehiskeskkonna väga atraktiivses koosmõjus suhteliselt väikesel territooriumil. Tegemist on elanike arvult ja majanduspotentsiaalilt suuruselt Eesti teise regiooniga, mis on ühtlasi riigi ainsaks enam-vähem klassikaliseks tööstuspiirkonnaks. Maakond omab märkimisväärset majanduslikku potentsiaali, mis tulevikus järk-järgult suureneb. Juba lähiaastatel võib eeldada majanduslikust aktiivsusest tulenevalt kasvavat konkurentsi soodsate asukohtade pärast erinevate tegevusalade vahel.

Maakonnaplaneeringu eesmärkideks on:

- inimeste ja ettevõtete vajaduste rahuldamine;
- looduse ja ressursside ratsionaalne kasutamine ja säästmine;
- maa- ja ruumikasutusega seotud konfliktide ennetamine ja lahendamine.
- Inimeste vajadusteks on teenuste, töö- ja puhkekohtade kättesaadavus; elamispind. Ettevõtete vajadusteks on tootmismaa ja tehnilised infrastruktuuride olemasolu.

Maakonnaplaneeringu ülesanneteks on:

- otstarbeka ruumistruktuuri kujundamine;
- maa- ja ruumikasutuslike piirangute kehtestamine;
- territooriumide reserveerimine sotsiaalsete ja majanduslike eelduste realiseerimiseks.

Otstarbeka ruumistruktuuri kujundamisega määratakse elu- ja puhkekohtade, teenuste, side ja transpordi ning erinevat liiki majandustegevuse (ja töökohtade) paigutuse põhijooned.

Maakonnaplaneeringu tulemusena peab olema teada:

- millistele aladele tuleb leida uus, sobivaim kasutusotstarve;
- kus territooriumi osas toimub intensiivsem ja täpsemalt, millist liiki elu- ja majandustegevus;
- millised alad peavad jääma reservi;
- piirangud elu- ja majandustegevuseks (looduslikud ja kultuurilised);

- avaliku sektori prioriteetsed investeerimiskohad.

Sotsiaal-majandusliku keskkonna teguritest sõltuvad otsesed ja kaudsed mõjud ning avaliku ja erasektori investeerimiskavadest otsesed mõjud piirkonna ruumistruktuurile laiemas mõttes. Maakonnaplaneeringu ülesanne on nimetatud mõjuteguritega arvestada ja leida neile füüsilises mõttes asukoht. Mõnedes kohtades tuleb leida kompromissid paigutussoovide ja piirangute ja erinevate valdkondade asukohasoovide vahel.

1.4.2.2. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Käesolev teemaplaneering määrab asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused ning loob eeldused loodushoiulist ja kultuurilis-ajaloolisest aspekti arvestava ruumistruktuuri kujunemiseks Ida-Virumaal. Maakonnaplaneeringu kaheks oluliseks alateemaks on "Väärtuslikud maastikud" ja "Roheline võrgustik". Teemaplaneeringu eesmärgiks on keskkonnateema põhjalikum läbitöötamine väärtuslike maastike määratlemise ja rohelise võrgustiku käsitluse kaudu, et tagada loodus- ja keskkonnakaitseliselt põhjendatum maakonna ruumistruktuur.

Teemaplaneeringus välja toodud looduskasutuse ja maastikuhoolduse põhimõtteid tuleb silmas pidada valdade (linnade) üld- ja detailplaneeringute, valgalade veemajanduskavade, metsamajandus-, maakorraldus- ja kaitsekorralduskavade jne koostamisel.

1.4.3. Narva-Jõesuu linna üldised arenguvõimalused ja suunad

Narva-Jõesuu arengukava eesmärgiks on muuta Narva-Jõesuu Eesti kaasaegseks kuurortlinnaks ja rahvusvahelise tähtsusega tervise- ning kultuurikeskuseks Euroopa Liidu piiiril, mis on meeldiva elukeskkonna ja arenenud majanduse ja teenindussfääriga. Narva-Jõesuu liin saab muutuda edukaks ja arenevaks kuurortlinnaks arendades inimressursse ja infrastruktuuri ning parandades elukeskkonda. Tänu oma soodsale geograafilisele asukohale Eesti maakaardil võib öelda et on olemas eeldused selle jaoks.

Narva-Jõesuu linna üldised arengusuunad on analüüsitud põhiliste valdkondade kaupa.

Elukeskkond. Linna rahvaarvu säilitamiseks ja elanike linna asumise võimaldamiseks reserveeritakse üldplaneeringu raames elamuehituseks sobivad alad. Elamuehituse põhiliseks suunaks on olemasoleva hoonestusala tihendamine ja maade taaskasutamine olemasolevatel väljakujunenud hoonestusaladel, elamualade laiendamine ja seni väljaarendamata alade kasutuselevõtmine elamuehituseks. Lähtuvalt olemasolevast hoonestusmahust ja –tüüpidest arendatakse väikeelamuid valdavalt linna äärealadel ning korterelamuid kesklinna, Vabaduse ja J.Poska tänavate piirkonnas.

Majanduskeskkond. Linna majandust arendatakse erinevates suundades linna keskuses ja rannaala piirkonnas. Linna keskuses arendatakse multifunktsionaalse teeninduse ja kaubanduse funktsioone ning puhke-ja turismimajandusega seotud teenindust, mis säilitavad ja suurendavad linnakeskuse atraktiivsust. Narva jõe kaldal asuvad tootmisfunktsiooniga alasid võetakse linnakeskuses kasutusele uutel funktsioonidel. Puhke- ja turismiteeninduse arendamine koondub kesklinna ning rannaala (peamiselt Aia tn) piirkonda. Tootmistegevusi ei arendata linnas.

Sotsiaalne keskkond. Sotsiaalsesse infrastruktuuri kuuluvad asutused (haridus-, kultuuri-, spordi ja meditsiinasutused) koonduvad Narva-Jõesuu linnas eelkõige kesklinna piirkonda. Ruumilise koondumise tõttu on oluline tagada nendele asutustele hea ligipääs kergliiklusteede ja ühistranspordi arendamise kaudu. Puhkealasid ja mänguväljakuid arendatakse nii kesklinnas kui ka kesklinnast kaugemale, et tagada linnaelanikele võrdsed võimalused

puhkamiseks ja vaba aja veetmiseks. Puhkealad seotakse omavahel ja linnalähedaste aladega kergliiklusteede võrgustikuga. Uusi turismi- ja puhkekohtade väljaarendamine ning uute turismiteenuste pakkumine looks linnale lisaväärtust.

Tehniline infrastruktuur. Tehnilised infrastruktuurid arendatakse välja vastavalt valdkondlikele arengukavale ja arenguvajadustele linna ääres ja uutel reserveeritud aladel. Linna teed renoveeritakse ja rajatakse mitmekülgset kasutusvõimalust pakkuv kergliiklusteede võrgustik.

Looduskeskkond. Linna looduskeskkonna arengusuunaks on loodusväärtuslike rohealade hea seisundi säilitamine ja linna keskkonna seisundi parandamine. Säilitatakse ja arendatakse välja madalama kasutusintensiivsusega rohe- ja puhkealad, mis toimivad puhveraladena erineva kasutusega alade vahel. Piiratakse liiklusest tulenevat keskkonnakoormust kergliiklemise võimaluste parandamisega ning tehniliste infrastruktuuride kaasajastamise ja väljaarendamisega.

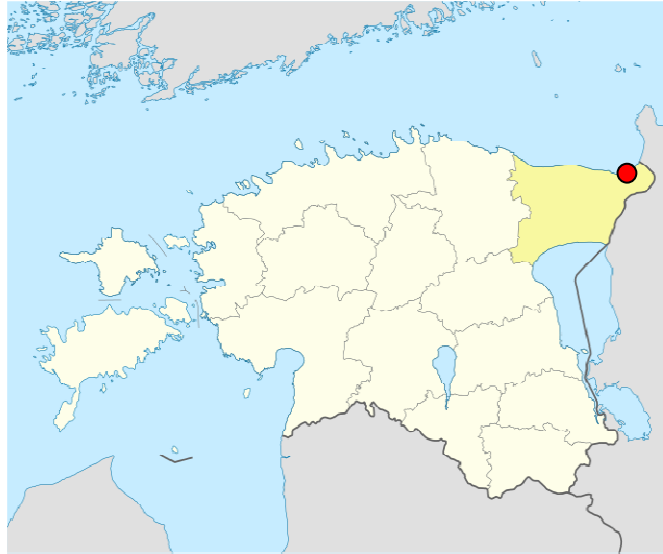
Eespool nimetatud põhilised valdkonnad mängivad võtmerolli mitmekülgse ja hästi funktsioneeriva linnaruumi tekkimisel.

2. NARVA-JÕESUU LINNA ÜLDINE ISELOOMUSTUS, OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

2.1. Planeeritav ala

Narva-Jõesuu linn paikneb Ida-Viru maakonnas, Eesti kirderannikul. Linn asub Eesti Vabariigi ja Vene Föderatsiooni piiril Narva jõe suudmes. Narva-Jõesuu pindala on 11,3 ruutkilomeetrit, selle hulgas elamurajoon (113 ha ehk 12,4%), mets (282 ha ehk 25,7%) ja rand (72 ha ehk 8,2%). Narva-Jõesuu linna ümbritseb läänest ja lõunast Vaivara vald, idast Narva jõgi ja põhjast Soome laht. Lõunas asub 12 kilomeetri kaugusel piirkonna tömbekeskus, Narva linn, mis on Eestis rahvaarvult kolmas. Läänes asub 15 kilomeetri kaugusel Sillamäe linn, mis on Ida-Virumaa suurim kaubasadam. Lähim Soome linn on Kotka, 150 km kaugusel põhjas. Narva-Jõesuu paikneb põhja pool elava liiklusega Tallinn-Peterburi maanteed. Vene Föderatsiooni suuruselt teine linn, Peterburi, jääb Narva-Jõesuust 150 kilomeetri kaugusele itta, Tallinn 210 km kaugusele läände.

Narva-Jõesuu asub majanduslikus kolmnurgas Kirde-Eesti, Loode-Venemaa ja Kagu-Soome vahel. Linna suurimaks looduslikuks varaks on 7,5 kilomeetri pikkune männimetsaga ääristatud liivarand Soome lahe lõunakaldal. Liivarand täiendab linnas puhkuse ja taastusravi võimalusi.



Joonis 1. Narva-Jõesuu linna asukoht kaardil.

2.2. Ajalooline ülevaade

Narva-Jõesuu esimest nime Hungerburg kasutati esmakordselt 28.08.1684. aastal. Legendi järgi tuli selline nimi Narva-Jõesuule saksa kaupmeestelt, kes merehätta jäädes rannast toitu ei leidnud. Hungerburgi nimi säilis ametidokumentides kuni 1922. aastani. Rohkesti tarvitati ka nimetusi Mündung ja Seemündung. Keerukas saksakeelne nimi oli kohalikule rahvale võõras, seepärast kasutati lihtsat omaseks saanud väljendit Meresuu. On tarvitatud ka Mündung-Hungerburg ja 10.12.1877. aastal eelistati ühendit Narowa-Mündung. 20. sajandi alguses nimetati kuurorti Narova-Jõesuuks. Peagi muutus see Narva-Jõesuuks.

16. sajandi alguses lubas Liivi ordumeister Wolter van Plettenberg Narva linnakodanikel ehitada Soome lahe kaldale hütte ja hooneid kalapüügiriistade ja paatide hoiuks. Narva elanikud nimelt tohtisid kalastada vaid merel, sest jõgi oli jaotatud Narva foogti ning Kudruküla ja Vepsküla talupoegade püügipiirkondadeks. Aastaringselt kasutatavaid elumaju merekaldale ehitada ei olnud lubatud, samuti oli seal keelatud kaubitsemine ja kõrtsipidamine. Nende piirangute tõttu ei saanud Narva-Jõesuu aladele 16. sajandil püsivat asustust tekkida. Kevadest sügiseni kalastati merel ning saak veeti Kudrukülla ja Narva.

17. sajandi teiseks pooleks hakkasid piirangud tegelikule elule jalgu jääma. Ehitati esimesed aastaringselt kasutatavad elumajad ning püüasustuse tekkides hakati tegelema ka kaubanduse ja kõrtsipidamisega. 1684. aastast on säilinud esimene kirjalik Hungerburgi küla mainimine. 1688. aasta vakuraamat, mis loetleb asulaid ja talusid ning neil lasuvaid makse, mainib Narva linna ja mere vahel Kudruküla, Väike-Kudruküla ja Hungerburgi. Ajaloolisest aspektist on see ehk isegi olulisem kui esmamainimine, sest selgesti tehakse vahet Kudrukülal ja Hungerburgil. Tollal oli tavaline, et erinevates kirjades ja dokumentides nimetati ühte asulat erinevate nimedega.

Hungerburgi nimega on seotud legend saksa kaupmeestest, kes merehädalistena randa sattusid ja sealt toitu leidmata ristasid jõe suudmest läände jääva küla Näljalinnaks ja jõe teisele kaldale jääva küla Kehvlinnaks (Magerburg'iks). Need nimed on leitavad 17. sajandi lõpu vakuraamatutest ja kaartidelt, näiteks 1695. ja 1698. aasta kaartidelt. Erinevates keeltes ja allikates on samal ajal kasutatud ka nimevariante Hüngrborg ja Hungerbürg. 1732. aastast pärit kaardil on asulate kõrval kujutatud ka nende vappe. Hungerburgi vapp kujutas

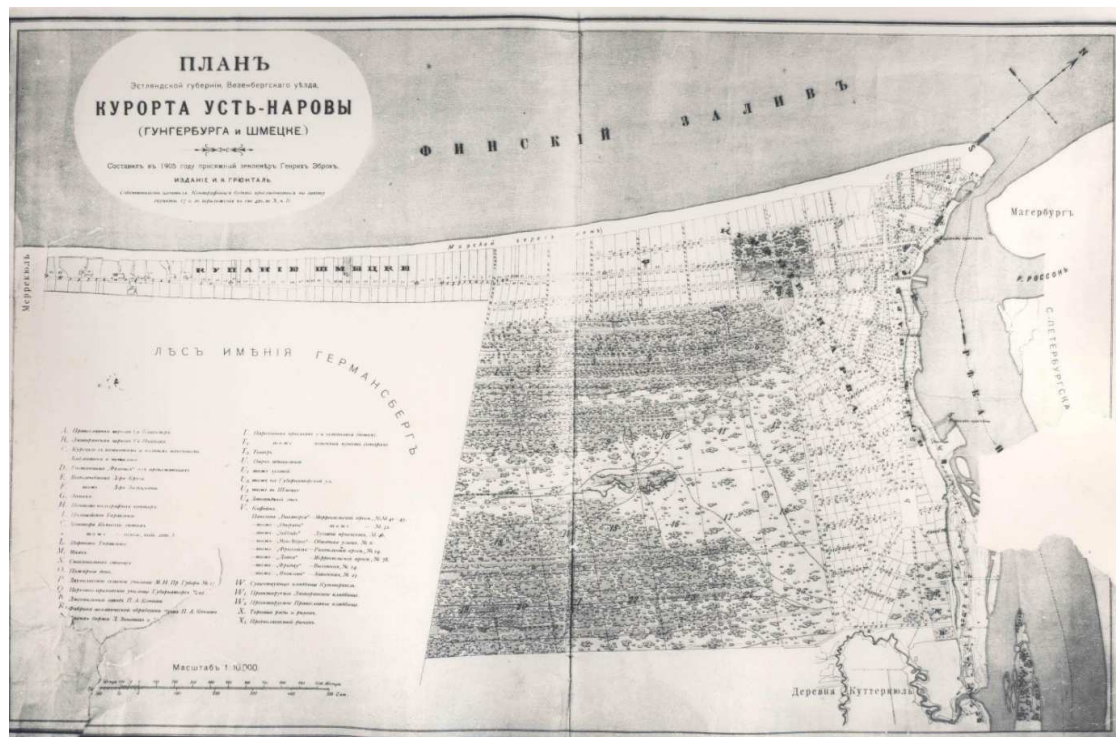
pajuvitstest punutud korvi, milles on ristatud sääreluud nagu tavaliselt joonistatakse mereröövlite lippudel.

Hungerburgi ja Kudruküla pakkusid mõlemad Narva sadamat külastavatele kaubalaevadele lootsiteenust. Selleks valmistati külade talupoegi Narvas ette. Esimesed püsivad elanikud olidki lootsid, kes enda elatamiseks ka kalapüügi tegelesid.

17. ja 18. sajandil kuulus küla koos talupoegade ja põllumaade ning mere kalastusõigusega mitmete ümberkaudsete mõisate alla. 1782. aastal liideti ametlikult Kudruküla ja Hungerburgi elanikkonnad kokku. Tol hetkel olid mõlemad väikesed külad, kus liivane pinnas põllutööd ei soosinud ning peamine elatusallikas oli ikkagi kalapüük. Kuid juba sajand hiljem, 19. sajandi viimaseks veerandiks oli Narva-Jõesuust kujunenud suvituskohd ja kuurort.

1873. aastal sai Narva linn omavalitsuse ning linnapeaks A.Th. Hahn. Ta tegi sama aasta sügisel ettepaneku Narva-Jõesuust, mis tollal kuulus Narva linna alla, heakorrastatud kuurordi väljaehitamiseks. Alustati linnatänavate rajamisega, hakati korraldama veevärki ja tänavavalgustust, loodi laua- ja värvivabrik ning ehitati hulk üürisuvilaid. Need üüriti suveks välja nii, et sees oli kõik vajalik olemas. Lisaks ostsid jõukad inimesed endale ise krunte ning ehtasid sinna isiklikke suvilaid. Samuti rajati hulk pansionaate. Kujunes ainulaadne ja nüüdseks peaaegu täielikult hävinud puitpitsvillade arhitektuur. Tolleaegse Vene tsaaririigi pealinna Peterburi jõukamaid inimesi meelitas puhkama pikk peene liivaga rand ning mugav rongitransport Peterburi-Narva-Tallinn liinil.

1882. aastal avati esimene kuursaal, projekteerijaks oli Hahn ise, samal ajal rajati ka pargid. Ametlikult suvituskohaks nimetas Riiginõukogu Narva-Jõesuu 1894. aastal. Jõudsalt kasvas nii kohalike elanike kui ka igasuviste puhkajate arv. 19. sajandi lõpuks oli kohalikke elanikke üle 2000, neist 2/3 olid eestlased, ülejäänud olid venelased, isurid ja soomlased. Kohalik keeledialekt oli segu kõigist neljast keelest. 1914. aastal suvitas kuurordis 10 000 puhkajat.



Joonis .2. Narva-Jõesuu linna plaan, 1905. aasta.

Suvitajatele pakuti peale puhkuse ja ujumisvõimaluse ka erinevaid kultuurseid meelelahutusi. Parkides mängisid orkestrid, etendati näidendeid, korraldati tantsuõhtuid, karnevale ja ilutulestikke. Osa etendusi ja kontserte kutsuti kohale Peterburist. Spordist olid võimalused tenniseks, jalgratta- ja jahisõiduks. Tervist aitasid parandada mudaravi ning erinevad protseduurid ravilates.

Narva-Jõesuu kui kuurordi teine tõus oli 1930-ndate lõpus, kui suvitajaid oli jälle ligi 10 000. Nende seas oli palju Eesti kultuuriinimesi. Puhkajate seas oli ka sadu välismaalasi, eriti skandinaavulasi.

Rekordiliselt palju oli puhkajaid Narva-Jõesuus Nõukogude-perioodi lõpus, 1980-ndate teisel poolel. 1986. aastal näiteks oli 37 000 suvitajat, kellest üle poole peatusid sanatooriumites, pioneerilaagrites, ravi- ja puhkeasutustes.¹

2.2. Lühiülevaade rahvaarvu dünaamikast

31. detsembri 2011. a. seisuga on Narva-Jõesuu linna rahvaarv 2632, nendest mehi 1231 (46,8%) ja naisi 1401 (53,2 %). Alla 18-aastased moodustasid 2011. aastal 13,9% kogurahvastikust, üle 68-aastased 24,2%. Võrreldes 2000. aastaga (rahvaarv 2983) on rahvaarv vähenenud.

2011. aastal elas Narva-Jõesuus 340 eestlast ja 2283 muude rahvuste (peamiselt venelased) esindajat. Rahvastik paikneb linnas ebaühtlaselt, üle 60% elanikest elab kesklinnas. Linna äärtes asub hulk elamuid, mida kasutatakse vaid hooajaliselt – peamiselt suvilad. Sessoonne on ka puhkajate ja turistide voog, seega suvekuudel kasvab linnas viibijate arv hüppeliselt.

2.3. Lühiülevaade linna sotsiaalsest ja majanduslikust keskkonnast

Narva-Jõesuu linnas asub Narva-Jõesuu Keskkool ja Narva-Jõesuu lasteaed. Suur osa linna lastest käib Narva linna haridusasutustes, kuna alates 2015.a. Narva-Jõesuu linnas ei ole gümnaasiumi. Narva-Jõesuu Laste muusika- ja kunstikool on Narva-Jõesuu linna haridusasutus, mis tegutseb noorsootöö valdkonnas ning loob huvihariduse omandamise ja isiksuse mitmekülgse arengu, sealhulgas oma keele ja kultuuri viljelemise võimalused huvihariduse erinevates valdkondades. Narva-Jõesuu koduloomuuseum on Narva-Jõesuus asuv muuseum, mis tutvustab Narva-Jõesuu ajalugu ja kultuuripärandit. Muuseumis eksponeeritakse muu hulgas Narva-Jõesuuga seotud nimekate kunsti- ja kirjandusnimeste kirju, dokumente, fotosid ja raamatuid. Linnas on raamatukogu, kus on võimalik linnaelanike kasutada internetiühendus ja koopiaamasin.

Linna territooriumil asub SA Narva-Jõesuu Hooldekodu, asutatud Narva-Jõesuu hooldekodu baasil 1988. aastal, mis alustas oma tegevust Narva-Jõesuu Veteranide Maja nime all. Narva-Jõesuu hooldekodu osutab ööpäevaringset erihooldusteenust kuni 20 isikule ja hooldekandeaasutuses majutuskohadega hooldamise teenust ligi 150 isikule.

Põhiline tööhõive Narva-Jõesuus on olnud seotud puhkemajanduse ja merendusega. Praeguseks on 2 suuremat ettevõtet “Tralflot” ja “Viru Rand” pankrotistunud, firmade uute omanikute edasine äritegevus on teadmata. Puhkemajandus ja turism on tugevalt sessoonse iseloomuga. Valdav enamus linna elanikest töötab teenindussfääris – ca 80%, tööhõive seisukohast on linnas tugev ülekaal turismisfääril.

¹ Allikas: <http://narva-joesuu.kovtp.ee/ajalugu>

2.4. Lühiülevaade linna looduskeskkonnast

Narva-Jõesuu on Soome lahe rannikul Narva jõe suudmes asuv väike kuurortlinn. Narva-Jõesuu geograafiline asukoht annab võimalusi kasutada linnas puhketegevuse arendamisel nii merd kui jõge. Liivaranna kogupikkus mere ääres on 7,5 km, ranna laius on 50-100 m. Narva-Jõesuu randa peetakse kõige tormiohtlikumaks rannaks Eestis. Rand on avatud tuultele, talvel puhuvad teravad külmad põhjatuuled, suvel toovad aga põhjatuuled ülemise sooja veekihi meres ranna poole ja nii on merevesi kõige soojem just põhjatuultega.

Piki merekallast kõrguvad 40 m laiuselt liivaluited, luidete kõrgus on 6-10 m, üksikud kohad muuli pool servas kuni 12 m kõrgused. Luited on aegade jooksul kattunud taimestikuga - peamiselt männik ja pajuvõsa. Pajuvõsa on sama väärtuslik haljastus kui männid, kuna kinnistab liivaluiteid.

Linnas asuvad metsalad klassifitseeruvad kaitsemetsaks.

2.5. Olemasolev maakasutus

Narva-Jõesuu linnaruumist moodustab elamusektor 113 hektarit, sellest korruselamuid on 11 hektaril ja individuaalelamud 102 hektaril. Elamud on koondunud linna lõunarajooni Metsa ja Jaan Poska tänavate vahele. Suur väikeelamute rajoon asub Raja ja Nurme tänava kvartalis, korruselamud asuvad Rahu ja Koidu ning Jaan Poska ja Kudruküla tänavate rajoonis. Linna peatänavateks võib pidada Vabaduse tänavat ja Jaan Poska tänavat, linnakeskuseks on territoorium keskkoolist (Jaan Poska 36) kuni Meresuu SPA-ni (Aia 48). Linnaruumi kuuluvad 3,5 kilomeetrit jõeäärt, 7,5 kilomeetrit mereranda ja linna viivate teede äärsed metsamassiivid, peamiselt männimets. Reformimata riigimaa osakaal on linnas endiselt suur.

2.6. Teed ja liikluskorraldus

Linnas on peamiselt säilinud algne tänavavõrk. Narva-Jõesuu linna läbib üks riigimaantee, see on Narva - Narva-Jõesuu – Hiiemetsa – tugimaantee, mis kuulub IV klassi maantee hulka.

Narva-Jõesuu linnas on kokku 36,277 km teid ja tänavaid, nendest kruusakattega 2,673 km 01.01.2010 seisuga ja asfaltkattega 29,122 km (sh ajavahemikul 2006-2010 rajatud tolmuvabasid katteid 6420 m²). Katteta ehk pinnasteid on 3,350 km.

Hetkel toimub linnas põhiliiklus mööda J.Poska ja Vabaduse tänavat.

3. MAA- JA VEEALADE KASUTAMIS- JA

EHITUSTINGIMUSED

3.1. Maakasutuse kavandamine

Üldplaneeringu põhiülesanne on linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine, säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine ning maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine, lähtudes piirkonnale iseloomulike väärtuste säilitamise ja edasiarendamise vajadustest.

Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad - näiteks ärimaaks määratud alale üldplaneeringu järgi võib planeerida ka ala teenindamiseks vajalikke tootmishooneid.

Üldplaneeringuga on määratletud olemasolevad maakasutuse juhtfunktsioonid ja esitatud maa-aladele uusi võimalikke kasutusviise maade reserveerimise ehk uute otstarvete kavandamise näol. Maa reserveerimine on maa-ala määramine muuks maakasutamise eesmärgiks, kui seda on praegune maakasutamise sihtotstarve. Planeeringus määratud juhtfunktsioonid ei tähenda üldplaneeringu jõustudes automaatselt olemasoleva maa-ala sihtotstarbe muutmist ja planeeritava alana kasutusele võtmist, vaid näitavad linnapoolseid eelistusi piirkonna arendamisel. Maaomanik saab maad edasi kasutada praegusel sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib. Ala reaalne uuel otstarbel kasutuselevõtmine toimub läbi detailplaneeringu või katastriüksuse sihtotstarbe muutmise. Katastriüksuse sihtotstarbe määrab kohalik omavalitsus „Maakatastriseaduse“ §-s 18 sätestatud alustel.

Erinevate maakasutuse juhtotstarvetega alade piirjooned on tinglikud ja nende ulatus täpsustatakse detailplaneeringuga. Maakasutuse juhtfunktsiooni määramisel lähtutakse Siseministeeriumi poolt välja töötatud soovituslikest leppemärkidest ning praktikas tulnud täiendustest. Kaardi paremaks lugemiseks on mõned leppemärkide värvitoonid muutunud võrreldes Siseministeeriumi poolt välja töötatud leppemärkidega. Üldplaneeringuga ei määrata katastri sihtotstarvet – sihtotstarve määratakse edasise maakorralduse käigus.

3.1.1. Elamumaad

Maakasutuse juhtfunktsioon on elamumaa. Käesoleva planeeringuga mõeldakse selle all väikeelamumaa ja korterelamumaa. Elamumaa hulka arvatakse ka suvilate ja suvilagruppide maa. Elamumaal on lubatud maa-ala teenindavad võimalikud kõrvalotstarbed kuni 30% ulatuses. Võimalike kõrvalotstarvete kavandamine on lubatud ainult linnavalitsuse loa alusel edasise detailplaneeringu koostamiseks. Kõikidele reserveeritavatele elamumaadele võib linnavalitsuse loa alusel lubada ärimaa (teenindus- ja majutushooned väikese külastajate arvuga) kõrvalfunktsiooni 25% ulatuses eesmärgiga soodustada piirkonna puhke- ja teenustesektori arengut. Ärimaa arendamisel elamualade kõrvalfunktsioonina ei tohi kaasnevad mõjud (liiklusvoogude suurenemine, keskkonnamõjud) avaldada elamisaladele olulist negatiivset mõju.

Elamuehituseks reserveerimisel on arvestatud olemasolevate elamupiirkondade, sotsiaal- ning teenindusasutuste paiknemise ja kättesaadavusega. Saavutamaks parimat võimalikku otsust on kaalutletud elamuehituspiirkondade asutamiseks sobivate kohtade eelseid ja puudusi ja Narva-Jõesuu linna arengukavas kajastatud soove maad elamumaadena reserveerida.

3.1.1.1. Väikeelamu maa (tähis kaardil EV, EVR)

Väikeelamumaa on üksikelamu (ühele leibkonnale kavandatud), kaksikelamu (kahele leibkonnale kavandatud), kahe korteriga elamu, ridaelamu, vaipelamu ning muu arhitektuurselt ja ehitustehniliselt seotud elamumaa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Uus väikeelamumaa on reserveeritud: vaata Üldplaneeringu põhijooniselt (kaart nr 1).

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks väikeelamu maa-alal

Peamised juhtotstarbed	Üksikelamu (ühele leibkonnale kavandatud), kaksikelamu (kahele leibkonnale kavandatud), kahe korteriga elamu, ridaelamu, vaipelamu ning muu arhitektuurselt ja ehitustehniliselt seotud elamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala (nt teemaa, haljasala maa, tehnoehitise maa).
Võimalikud	Ärimaa, haljasala maa ja tehnoehitise maa (ainult elamuala teenindavate

kõrvalotstarbed	tehnorajatiste jaoks, nt pumpla, alajaam vms).
Hoonestusviis	Ühel krundil on lubatud üks üksikelamu ja kuni kaks abihoonet. Suurim lubatud üksikelamu maaapealne korruselisus 2 korrust. Suurim lubatud üksikelamu katuseharja kõrgus on 9 meetrit, abihoonel on kuni 4,5 m. Elamuid ning nende juurde kuuluvaid abihoooneid ei või ehitada krundi piirile lähemale kui 5 m ja juhul, kui kehtiva detailplaneeringuga ei ole määratud teisiti. Üksikelamu ja selle juurdeehitus ning abihooone peavad järgima tänava väljakujunenud ehitusjoont. Juba hoonestatud aladel ehitamisel (ehitamine, rekonstrueerimine, renoveerimine, restaureerimine) tuleb järgida traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korruselisus, aknad, välisviimistlus jne). Väikeelamumaale on keelatud välisviimistluseta palkmajade projekteerimine ja püstitamine. Juurdeehituse kavandamisel tuleb lähtuda olemasoleva hoone või analoogiliste naaberhoonete kujundusvõttest. Juurdeehitus ei tohi jääda domineerima. Välja kujunenud hoonestusega aladele, kus ei paikne olemasolevaid ridaelamuid, uusi ridaelamuid ei kavandata. Uute ridaelamute kavandamine on võimalik terviklike lahendustena olemasolevate ridaelamute lähistel ja reserveeritud alade kavandamisel. Kohustuslik on uute elamute liitmine ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga, kui ala kuulub vastavalt ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni piirkonda.
Nõuded krundi suurusele	1) krundi jagamisel on krundi minimaalne suurus 800 m²; 2) hoonestamata uue krundi minimaalne suurus üksikelamu puhul on: 1000 m²; 2) hoonestamata uue krundi minimaalne suurus ridaelamu puhul on: ridaelamu sektsioonide arv x 0,6 x 1000 m²; 3) väärtusliku kõrghaljastusega hoonestamata uue krundi minimaalne suurus üksikelamu, kaksikelamu ja kahe korteriga elamu puhul on 2000 m
Suurim lubatud täisehituse %	Olemasolevate kruntide puhul: 600 - 700 m² – 30% 701 - 799 m² – 25% Moodustatavate ja olemasolevate kruntide puhul: 800 - 1000 m² – 25% 1001 - 1300 m² – 20% 1301 - 1600 m² – 17% 1600 – 1900 m² – 15% Üle 1900 m² – 13%
Minimaalne lubatud haljastuse %	Minimaalne lubatud haljastuse osakaal 50% krundi pinnast. Kõrghaljastusega kaetud aladel reserveeritud elamukruntidele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 60% krundi ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine.
Liikluskorraldus ja parkimine	Parkimine lahendatakse krundisisestest vastavalt parkimismäärustele. Igal ühepereelamul ja ridaelamu korteril peab olema vähemalt 1 parkimiskoht oma krundil. Parkimise lahenduse välja töötamisel tuleb arvestada, et külalistele ettenähtud parkimine ei suletaks tänavaid, ei rikuks olemasolevat haljastust ega takistaks tänava liiklust.
Piirete	Üldjuhul on krunte lubatud piirata, vt p. 3.3.4. Juhul kui kinnistu piir

kavandamise põhimõtted	ulatub veekogu veepiirini, ei tohi kinnistu piirded ulatuda kallasraja piirist vee poole.
-------------------------------	---

3.1.1.2. Korterelamu maa (tähis kaardil EK, EKR)

Korterelamumaa on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu, jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa.

Olemasolevaid kortermaju tuleb hooldada ning remontida, pöörates erilist tähelepanu soojakadude vähendamisele (välisseinte täiendav soojustamine, akende vahetus). Olemasolevate korterelamute rekonstrueerimisel kooskõlastatakse kavandatavad tegevused (majade ümberehitused, arhitektuursed lahendused, nt fassaadimuudatused, akende ruudujaotus, avade suurus, rõdude kinniehitamine vm) eelnevalt linnavalitsusega.

Uus korterelamumaa on reserveeritud: vaata Üldplaneeringu põhijooniselt (kaart nr 1).

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks korterelamu maa-alal

Peamised juhtotstarbed	Kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu, jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa.
Võimalikud kõrvalotstarbed	Ärimaa, haljasala maa, puhke- ja virgestusmaa, tehnoehitise (ainult elamuala teenindavate tehnorajatiste jaoks, nt pumpla, alajaam vms).
Hoonestusviis	Korterelamumaale on lubatud kavandada korterelamuid ja kuni kahekorruselisi ridaelamuid. Olemasolevate korterelamute piirkonnas on hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani 14 m. Kavandatud korterelamute piirkonnas on hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani 14 m. Kavandatud korterelamu piirkonnas (piki J.Poska tänavat) on hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani kuni 11 m, Narva jõe lähedases osas 14 m. Lubatud hoonestusviis on ühe sissepääsuga, nn „tornmaja“. Nooruse SPA hotelli vastas reserveeritud maa-aladel on hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani kuni 8 m (ühe sissepääsuga korterelamud, ridaelamud). Minimaalne korterelamute vaheline kuja peab olema 20 m.
Nõuded krundi suurusele	Korterelamute planeerimisel lähtutakse krundi suuruse määramisel valemist: korterite arv x 250 m ² .
Suurim lubatud täisehituse %	Suurim lubatud krundi täisehituseprotsent on kuni 30%.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Korterelamumaa krundi pindalast tuleb minimaalset 30% jätta üldkasutatavaks haljasala maaks, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms.
Liikluskorraldus ja parkimine	Parkimine lahendatakse krundisisestest vastavalt parkimisnormidele. Korterelamutel tuleb oma krundil ette näha minimaalselt 1,3 parkimiskohta korteri kohta, lisaks sellele tuleb ette näha viie korteri peale vähemalt üks täiendav küllastajate parkimiskoht. Olemasolevate korterelamute juures

	tuleb parkimine lahendada viisil, mis ei halvendaks sealset elukvaliteeti ning säilitaks olemasoleva haljastuse osakaalu.
Piirete kavandamise põhimõtted	Korruselamute krunte piiramine ei ole lubatud, erandina on lubatud haljaspiirde kasutamine piirinaabriga kokkuleppel. Haljaspiirde maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1,5 m. Kuni 1,5 kõrguse läbipaistva piirdeaiga võib piirata mänguväljakute alad.

3.1.2. Keskuse maa (segahoonestusala), (tähis kaardil KR)

Arvestades olukorda, kus keskuse ala on kasutusel võrdselt mitmel otstarbel, mis on üksteisega tihedalt seotud, või ala on sobilik analoogseteks kasutusteks - ei ole üldplaneeringus otstarbekas määrata sihtotstarvete ranget suhet. Selline vajadus tekib keskuses, kus ei pea välja kujunema domineerivat maakasutamise otstarvet.

Uus keskuse maa-ala on reserveeritud: vaata Üldplaneeringu põhijooniselt (kaart nr 1).

Kavandatud keskuse maa-ala jagab kaheks osaks olemasolev sõidutee:

- Narva jõeäärse ala (aadress: Suur-Lootsi tn 1d);
- mereäärse ala (aadress: Suur-Lootsi tn 1, Suur-Lootsi tn 9, Vana tn 2, Vana tn 2a koos lähealaga).

Keskuse maa arendamine peab toimuma läbi kogu maa-ala haarava detailplaneeringu, mille peaülesanne on Narva-Jõesuu linna keskuse „visiitkaardi„ kujundamine, et linna külastajatel tekiks huvi Narva-Jõesuu linnas peatuda, kuna Narva-Jõesuu linnas puuduvad seni korralikult väljakujunenud keskus. Detailplaneeringuga lahendatakse maa-ala funktsionaalne tsoneerimine, pöörates peatähelepanu võimalikult mitmekesiste teenustega avalikult kasutatava ruumi kujundamisele.

Keskuse maa-ala puhul lubatud maakasutuse sihtotstarbed on toodud Tabelis 1.

Tabel 1. Keskuse maa-alal maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuse sihtotstarvete liigid	Ala põhisihotstarve, %			
	Narva jõeäärse ala		Mereäärse ala	
Elamumaa (korterelamu maa)	70%	45%	80%	45%
Ärimaa		45%		45%
Ühiskondlike ehitiste maa		10%		10%
Üldkasutatav maa (haljasala maa)	30%		20%	

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks keskuse maa-alal

Peamised juhtotstarbed	Vt Tabel 1
Võimalikud kõrvalotstarbed	Teemaa, parklate maa, tehnoehitise (ainult elamuala teenindavate tehnorajatiste jaoks, nt pumpla, alajaam vms).

Hoonestusviis	Suurim lubatud hoonete maapealne korruselisus on 3 korrust. Maa-alade konkreetne kasutus täpsustatakse detailplaneeringute käigus, parima tulemuse saavutab kogu keskuse maa arendamine ühe detailplaneeringu koostamisega. Keskusemaa arendamine ning maa sihtotstarvete jaotus peab tagama avaliku kasutusega, multifunktsionaalse, ümbritseva piirkonna teenindamisele suunatud keskuse tekke. Keskuse maa alal paiknevate korterhoonete esimeste korruste tasapindades on soodustatud avalikkusele suunatud funktsioonid. Hoonete ehitamisel tagada vaadete avatus Narva jõe. Arvestada Narva lahest ja Narva jõest tulenevate kitsendustega. Narva jõe äärsele kallasrajale tuleb tagada avalik juurdepääs kergliiklusele.
Nõuded krundi suurusele	Määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Määratakse detailplaneeringuga.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Vt Tabel 1 + määratakse detailplaneeringuga.
Liikluskorraldus ja parkimine	Reeglina tuleb tagada standardikohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.
Piirete kavandamise põhimõtted	Piirete rajamine ei ole lubatud. Erandiks on krundil paikneva hoone kasutusotstarbest (nt lasteaed vms) ning kuritegevuse riskide vähendamisest.

3.1.3. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maad (ärimaa), (tähis kaardil Ä, ÄR)

Käesolevas planeeringus mõistetakse kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa all eelkõige kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonete maad, majutushoone maad ning kontori- ja büroohoone maad. Siia alla kuuluvad ka neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud alad.

Planeeringuga kavandatakse muuta linna Aia tänav veelgi atraktiivsemaks turistidele ja linnaelanikele, kes eelistavad jalgsi kõndimist kaubandus-teenindusasutuste vahel. Seega planeeringuga kavandatakse Aia tänava piirkonnas olevate kinnistute sihtotstarbed muuta väikeelamumaaks 50% ja ärimaaks 50%. Eelkõige on Aia tänava arendamine seotud vajadusega puhkeala piirkonda arendada ning luua turistidele lisavõimalusi siia puhkama tulla.

Uus ärimaa on reserveeritud: vaata Üldplaneeringu põhijooniselt (kaart nr 1).

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks ärimaa maa-alal

Peamised juhtotstarbed	Kaubandus-, teenindus- ja tootlustushoone, büroo-, panga ja kontorihoone, postkontori, majutushoone, tankla, turu maa-ala
Võimalikud kõrvalotstarbed	Väikeelamumaa, teemaa, parklate maa, haljasala maa, tehnoehitiste maa. Võimalikud kõrvalsihtotstarbed ja nende osakaal määratakse ainult detailplaneeringuga.
Hoonestusviis	Määratakse detailplaneeringuga lähtuvalt hoone asukohast linnaruumis, ehitised peavad sobima ümbruskonna arhitektuuriga. Üldkasutatavate ehitiste ja nende juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada liikumis-,

	nägemis- ja kuulumispuudega inimeste liikumisvõimalused.
Nõuded krundi suurusele	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Minimaalne lubatud haljastuse osakaal 30% krundi pinnast.
Liikluskorraldus ja parkimine	Reeglina tuleb tagada standardikohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.
Piirete kavandamise põhimõtted	Piirete rajamine ei ole lubatud. Erandina piirde rajamine lahendatakse detailplaneeringuga; olemasolevale äri-, sotsiaal- ja/või üldkasutatava hoonete piirde rajamine toimub linnavalitsusega kooskõlastatud ehitusprojekti alusel.

3.1.4. Tootmismaa

Käesoleva planeeringuga mõeldakse tootmismaa all tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.

Narva jõe kaldal asuvad tootmismaad (endine „TralFlot“ ja „Oktoober“) on seisnud aastaid praktiliselt kasutamata. Need maad kuuluvad eraomanikele, kellel aga puudub huvi neile kuuluva maa välja arendamiseks tootmisobjektiks. Käesoleva üldplaneeringuga muudetakse osa tootmismaa (peamiselt Narva jõe kaldal asuvad maad) ärimaaks ning segaehitusalaks.

Uusi tootmismaid üldplaneeringuga ei kavandata.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks tootmismaa-alal

Peamised juhtotstarbed	Tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise, põllumajandusliku tootmishoone ja –rajatise maa-ala
Võimalikud kõrvalotstarbed	Ärimaa, teemaa, parklate maa, haljasala maa
Hoonestusviis	Määratakse detailplaneeringuga lähtuvalt hoone asukohast linnaruumis.
Nõuded krundi suurusele	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Sõltuvalt tootmise otstarbest ja krundi täisehitusest tuleb krundi vaba ala haljastada, minimaalne lubatud haljastuse osakaal 10%.
Liikluskorraldus ja parkimine	Reeglina tuleb tagada standardikohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.
Piirete kavandamise põhimõtted	Reeglina ette näha tootmise maa-ala kruntide piiramine, vt p. 3.3.4.

3.1.4.1. Tehnoehitise maa-ala (tähis kaardil OT, OTR)

Käesoleva planeeringuga mõeldakse selle all kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitiste, vee tootmise ja jaotamise ehitiste, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitiste, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitiste, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitiste ning sideehitiste maa-ala.

Uus tehnoehitise maa-ala on reserveeritud: vaata Üldplaneeringu põhijooniselt (kaart nr 1).

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks tehnoehitise maa-alal

Peamised juhtotstarbed	Kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitiste, vee tootmise ja jaotamise ehitiste, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitiste, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitiste, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitiste ning sideehitiste maa-ala.
Võimalikud kõrvalotstarbed	Puuduvad
Hoonestusviis	Määratakse detailplaneeringuga lähtuvalt hoone asukohast linnaruumis.
Nõuded krundi suurusele	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Liikluskorraldus ja parkimine	Reeglina tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.
Piirete kavandamise põhimõtted	Reeglina ette näha tehnoehitise maa-ala kruntide piiramine, vt p. 3.3.4.

3.1.4.2. Jäätmekäitluse maa-ala (tähis kaardil OJR)

Käesoleva üldplaneeringu mõistetakse jäätmekäitluse maa all jäätmekäitlusega seotud ala ning sellega seotud hooneid ja rajatisi.

Uus jäätmekäitluse maa-ala on reserveeritud: vaata Üldplaneeringu põhijooniselt (kaart nr 1).

Komposteerimisväljak on ette nähtud ennekõike orgaaniliste jäätmetele (aia- ja haljastusjätmed), mis on kogutud Narva-Jõesuu linna parkidest, surnuaialt, korterelamute aladelt ja mujalt heakorratöödel kompostimiseks. Kompostimisväljaku rajamisega kaasnevad majanduslikud mõjud on elanikkonna jaoks pigem positiivsed. Planeeritud tegevuse rakendamisel tekiks võimalus elanikkonnale suurema osa tekkivatest orgaanilistest jäätmetest taaskasutussüsteemile tasuta üle anda. Läbi selle oleks vähendatud Uikala prügilasse ladestavate biolagunevate jäätmete kogust ja ladestamisele minevate jäätmete transpordi kulusid. Komposti tootmist reguleerib Keskkonnaministri määrus nr 7 „Biolagunevatest jäätmetest komposti tootmise nõuded“.

Elamumaa sihtotstarbega kinnistul tekkivaid biolagunevaid jäätmeid on lubatud kompostida oma kinnistu piirides. Kompostimisnõu ja -aun peab paiknema naaberkinnistust vähemalt kahemeetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks jäätmekäitluse maa-alal

Peamised juhtotstarbed	Jäätmekäitluse maa-ala (komposteerimisväljak)
Võimalikud kõrvalotstarbed	Puuduvad
Hoonestusviis	Puudub määramise vajadus.
Nõuded krundi suurusele	Määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Puudub määramise vajadus.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Detailplaneeringuga tuleb tagada kaitsehaljastuse rajamine.
Liikluskorraldus ja parkimine	Tuleb tagada ohutu liiklus nii sõidukitele kui ka jalakäijatele.
Piirete kavandamise põhimõtted	Reeglina ette näha jäätmekäitluse maa-ala kruntide piiramine, vt p. 3.3.4.

3.1.5. Veekogude maa

Veekogud käesoleva üldplaneeringu mõistes on looduslikud sise- ja rannaveealad ning tehisveekogud.

Narva-Jõesuu linna territooriumil asuvad veekogud on kajastatud Tabelis 2.

Tabel 2. Narva-Jõesuu linna veekogud

Veekogu nimi	Registrikood	Valgala pindala, km ²	Pikkus lisaharudega, km
Kudruküla oja	VEE1065900	28,3	11
Meriküla oja	VEE1066000	7,3	5,8

Avalikult kasutatavate veekogude (Kudruküla ja Meriküla ojad) kallastel on kallasrada laiusega 4 m ning Narva lahe ja Narva jõe ääres kallasrada laiusega 10 m, mida mööda võib vabalt ja takistamatult liikuda. Kallasraja laiust arvestatakse kaldanõlva ülemisest servast, lugedes kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba.

Ehitise planeerimisel veekogude kallastele tuleb arvestada kalda veekaitse-, piirangu- ja ehituskeelu võonditega. Uute ehitiste rajamisel veekogude kalda-aladele tuleb tagada pääs veekogu kallasrajale.

Täiendavat veekogude maad üldplaneeringuga ei määratleta.

3.1.6. Transpordimaa (tähis kaardil LT, LTR)

Käesolevas planeeringus mõeldakse selle all maanteed, puiesteed, tänavat või muud liikluseks kavandatud rajatist koos seda moodustavate sõidu- ja kõnniteede, teepeenarde ja haljas- või muude eraldusribadega ning parklad.

Planeeringuala tänavavõrgu planeerimisel on lähtutud olemasolevast väljakujunenud krundistruktuurist ja teedevõrgust, kavandatakse säilitada ning edasi arendada ajaloolist tänavavõrku.

Uus transpordimaa on reserveeritud: vaata Üldplaneeringu põhijooniselt (kaart nr 1).

Reserveeritud sõidu- ja juurdepääsuteed määratakse avalikuks kasutamiseks.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks transpordimaa

Peamised juhtotstarbed	Maanteed, puisteed, tänavat või muud liikluseks kavandatud rajatist koos seda moodustavate sõidu- ja kõnniteede, teepeenarde ja haljas- või muude eraldusribadega ning parklad
Võimalikud kõrvalotstarbed	Puuduvad
Hoonestusviis	Puudub määramise vajadus.
Nõuded krundi suurusele	Määratakse igakordselt eraldi.
Suurim lubatud täisehituse %	Puudub määramise vajadus.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Liikluskorraldus ja parkimine	Tuleb tagada ohutu liiklus nii sõidukitele kui ka jalakäijatele.
Piirete kavandamise põhimõtted	Tee ja tänava maa-alale ei ole piirete kavandamine lubatud.

Tee kaitse, teehoiu korraldamine, liiklusohutuse tagamine ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimestele ohtlike mõjude vähendamine toimub kehtivate EV seaduste alusel. Maantee (Narva – Narva-Jõesuu – Hiimetsa maantee registrinumbriga 91) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Tänav kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Uute planeeritud maade kasutuselevõtul ja teedevõrgu planeerimisel tuleb arvestada olemasoleva ja väljakujunenud teedevõrguga. Kergliiklusteede arendamisel tuleb lähtuda eelkõige eesmärgist tõsta liikumise turvalisust. Eratee avalikuks kasutamiseks määramine toimub omaniku ja linnavalitsuse vahelise kokkuleppe alusel. Uued juurdepääsuteed, mis ristuvad riigimaanteega tuleb lahendada detailplaneeringutega ning kooskõlastada Ida Regionaalse Maanteeametiga.

3.1.6.1. Sadama maa-ala (tähis kaardil LSR)

Käesoleva üldplaneeringuga mõeldakse selle all sadamateenuse osutamiseks ja laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa-ala ja akvatooriumi.

Uus sadama maa-ala on reserveeritud: vaata Üldplaneeringu põhijooniselt (kaart nr 1).

Sadam hakkab tulevikus funktsioneerima eelkõige turistidele ja kaluritele orienteeritud väikesadamana.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks sadama maa-alal

Peamised juhtotstarbed	Sadamateenuse osutamiseks ja laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa-ala ja akvatooriumi.
Võimalikud	Teemaa, parklate maa, haljasala maa, tehnoehitise maa.

kõrvalotstarbed	
Hoonestusviis	Suurim lubatud hoonete maapealne korruselisus on 2 korrust. Suurim lubatud hoone kõrgus on 10 meetrit mõõdetuna maapinnast katuse harjajooneni.
Nõuded krundi suurusele	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Liikluskorraldus ja parkimine	Reeglina tuleb tagada standardikohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.
Piirete kavandamise põhimõtted	Piirete kavandamise vajadus lahendatakse detailplaneeringuga.

3.1.7. Riigikaitsemaa (tähis kaardil RR)

Käesoleva üldplaneeringuga mõeldakse selle all riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatavat maad.

Üldplaneeringus käsitletakse riigikaitsemaana Suur-Lootsi tn 1a, Suur-Lootsi 1b, Suur-Lootsi 1c, Koidu tn 3 ja Raja tn 10 katastriüksust. Need maa-alad jäävad riigikaitsemaaks.

Käeoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta olemasolev riigikaitsemaa (maaüksus L. Koidula tn 107 ja maaüksus L. Koidula tn 100a) väikeelamumaaks.

Üldplaneeringuga ei reserveerita täiendavalt riigikaitsemaa juhtotstarbega maid.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks riigikaitsemaal

Peamised juhtotstarbed	Päästeteenistuse, piiriületus- ja tollipunkti, piirivalveasutuse, korrakaitse asutuse maa-ala.
Võimalikud kõrvalotstarbed	Teemaa, parklate maa, haljasala maa, tehnoehitiste maa. Riigikaitsemaa funktsiooniga olulist mõju mitteomavad objektid (nt politseijaoskond, päästeameti inspektorite kontor jms) võivad vastavalt kasutusfunktsioonile olla ka ärimaal või ühiskondlike hoonete maal.
Hoonestusviis	Määratakse detailplaneeringuga lähtuvalt hoone asukohast linnaruumis.
Nõuded krundi suurusele	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Liikluskorraldus ja parkimine	Reeglina tuleb tagada standardikohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.
Piirete kavandamise põhimõtted	Piirete rajamine lahendatakse detailplaneeringuga.

3.1.8. Maatulundusmaa

3.1.8.1. Metsamaa-ala (tähis kaardil MM)

Metsamaa-ala käesoleva üldplaneeringu mõistes on metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maa.

Üldplaneeringus on metsamaa-alana tähistatud valdav osa linna territooriumist, s.o ala, mille sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Metsade majandamisel (metsa uuendamise, kasvatamise, kasutamise ja metsakaitse) tuleb järgida kehtivaid õigusakte. Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie. **Maatulundusmaal on ehitustegevus keelatud ja tehniliste kommunikatsioonide rajamine. Ehitusõiguse kavandamise lubamine maatulundusmaale peab olema põhjendatud ning ratsionaalne.**

Käesoleva üldplaneeringuga reserveeritakse osa olemasolevast maatulundusmaast väike- ja korterelamute maaks. Elamuehituse otstarbel maa reserveerimisel on arvestatud Narva-Jõesuu linnas väljakujunenud asustusstruktuuri ja eraisikute suurenenud huvi konkreetsete piirkondade kohta. Elamumaade reserveerimisel on arvestatud vajadusega säilitada väärtuslikku metsamaad.

Üldplaneeringuga ei reserveerita täiendavalt maatulundusmaa juhtotstarbega maid.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks metsamaa-alal:

Peamised juhtotstarbed	Metsa maa-ala
Võimalikud kõrvalotstarbed	Puudub määramise vajadus.
Hoonestusviis	Puudub määramise vajadus.
Nõuded krundi suurusele	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Puudub määramise vajadus.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Puudub määramise vajadus.
Liikluskorraldus ja parkimine	Puudub määramise vajadus.
Piirete kavandamise põhimõtted	Puudub määramise vajadus.

3.1.9. Sotsiaalmaa

3.1.9.1 Ühiskondlike ehitiste maa (tähis kaardil Ü, ÜR)

Käesoleva üldplaneeringuga käsitletakse ühiskondlike ehitiste maana haridus- ja lasteasutuste-, tervishoiu-, spordi- ja kultuuriasutuste, hoolekandeasutuste, samuti omavalitsusasutuste hoonete ja rajatiste alust ning nende teenindamiseks vajalikku maad.

Planeeringu visiooni kohaselt on Metsa tn 7 krundile kavandatud nn Sanatoorne Metsakool. Sanatoorse Metsakooli eesmärgiks on nõrga tervisega laste viibimine värskes välisõhus ja looduses. Metsa tn 7 kinnistu on tänu oma paiknemisele männimetsas igati sobilik koht laste tervise parendamiseks.

Uus ühiskondlike ehitiste maa on reserveeritud: vaata Üldplaneeringu põhijooniselt (kaart nr 1).

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks ühiskondlike ehitiste maa-alal

Peamised juhtotstarbed	Valitsus-, haridus-, tervishoiu ja sotsiaaltoetuste-, kultuuri- ja spordiasutuste maa-ala.
Võimalikud kõrvalotstarbed	Puhke- ja spordirajatiste maa, parkide maa, haljasala maa, teemaa, parklate maa, tehnoehitiste maa.
Hoonestusviis	Määratakse detailplaneeringuga lähtuvalt hoone kavandatavast linnaruumis, ehitised peavad sobima ümbruskonna arhitektuuriga. Üldkasutatavate ehitiste ja nende juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused.
Nõuded krundi suurusele	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Minimaalne lubatud haljastuse osakaal 30% krundi pinnast. Metsa tn 7 krundi pindalast tuleb minimaalset 40% jätta kõrghaljastusega haljasala maaks, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms.
Liikluskorraldus ja parkimine	Reeglina tuleb tagada standardikohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.
Piirete kavandamise põhimõtted	Piirete rajamine lahendatakse detailplaneeringuga. Olemasolevale ühiskondlikele ehitisele piirde rajamine toimub linnavalitsusega kooskõlastatud projekti alusel.

3.1.9.2. Puhke- ja virgestusmaa (üldkasutatav maa), (tähis kaardil PV, PVR)

Puhke- ja virgestusmaa käesoleva üldplaneeringu mõistes on haljas- ja metsaalad, kuhu on ehitatud minimaalselt hooajaliselt või aastaringelt teenindavaid hooneid (puhke-, spordi- ja kogunemishooneid), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms.

Uus puhke- ja virgestusmaa on reserveeritud: vaata Üldplaneeringu põhijooniselt (kaart nr 1).

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks puhke- ja virgestusmaal

Peamised juhtotstarbed	Haljas- ja metsaalad, kuhu on ehitatud minimaalselt hooajaliselt või aastaringelt teenindavaid hooneid (puhke-, spordi- ja kogunemishooneid), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms
Võimalikud kõrvalotstarbed	Teemaa, parklate maa, väike tehnoehitise maa (ainult selle ala teenindavate tehnoarajatiste jaoks, nt alajaam vms).
Hoonestusviis	Puhke- ja virgestusmaale (valdavalt haljas- ja metsaalad) võib ehitada

	hooajalisi või aastaringset teenindavaid puhkeotstarbelisi hooneid (puhke-, spordi- ja kogunemishooneid), kusjuures hoonete pinna suhe krundi kogupinda on väike, maksimaalselt 5%. Veekogude äärde ehitiste rajamisel tuleb arvestada seadustest tulenevaid piiranguid.
Nõuded krundi suurusele	Määratakse igakordselt eraldi.
Suurim lubatud täisehituse %	Üldjuhul mitte rohkem kui 5%, seda võib vajadusel suurendada detailplaneeringuga.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Maksimaalselt säilitada olemasolevad metsad ja haljasalad.
Liikluskorraldus ja parkimine	Puhkekohtade planeerimisel lahendada nendele ligipääs nii kergliiklusega kui ka mootorsõidukitega. Reeglina tuleb tagada standardikohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus samal krundil.
Piirete kavandamise põhimõtted	Puhke ja virgestusmaa-alale ei ole piirete kavandamine lubatud.

3.1.9.3. Haljasala ja parkmetsamaa (üldkasutatav maa), (tähis kaardil HPR, HL, HM, HMR)

Käesolevas üldplaneeringus mõeldakse haljasala- ja parkmetsamaa all maad, mis on valdavalt linnalisele asulale iseloomulik puhkuseks ja virgestuseks mõeldud looduslik ja poollooduslik metsaala või inimese poolt rajatud haljasrajatiste ala.

Üldplaneeringujärgsete HPR ja HL juhtfunktsioonidega alade sihtotstarvet läbi detailplaneeringu elamumaaks ning äri- ja tootmismaaks (va tehnorajatiste krundid) muuta ei lubata.

Uus haljasala ja parkmetsamaa on reserveeritud: vaata Üldplaneeringu põhijooniselt (kaart nr 1).

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks haljasala ja parkmetsamaal

Peamised juhtotstarbed	Park, parkmets, aed, haljak e. skväär, bulvar, puiestee
Võimalikud kõrvalotstarbed	Parklate maa, tehnoehitise maa (ainult selle ala teenindavate tehnorajatiste jaoks, nt alajaam vms).
Hoonestusviis	Haljasala- ja parkmetsamaal on ehitustegevus keelatud, va tehniliste kommunikatsioonide ja sihipärase kasutamise seonduvate ehitiste (väikevormid) rajamine.
Nõuded krundi suurusele	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Tuleb säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ja haljasalad roheline üldsilme säilitamiseks.
Liikluskorraldus ja parkimine	Autoliiklusele suletud. Reeglina tuleb tagada standardikohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.

Piirete kavandamise põhimõtted	Ei ole piirete kavandamine lubatud.
---------------------------------------	-------------------------------------

3.1.9.4. Kaitsehaljastuse maa (tähis kaardil MKR)

Kaitsehaljastuse ülesandeks on inimese tervisele või looduslikule elustikule kahjulike mõjude (müra, tolmu jmt), aga ka näiteks tuule negatiivse mõju leevendamine või vältimine.

Uus kaitsehaljastuse maa on reserveeritud: vaata Üldplaneeringu põhijooniselt (kaart nr 1).

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks kaitsehaljastuse maa-alal

Peamised juhtotstarbed	Kaitsehaljastuse maa
Võimalikud kõrvalotstarbed	Puudub määramise vajadus.
Hoonestusviis	Puudub määramise vajadus.
Nõuded krundi suurusele	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Puudub määramise vajadus.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Teede kaitsevöönditesse jäävatel aladel tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus vähemalt 70 % ulatuses.
Liikluskorraldus ja parkimine	Puudub määramise vajadus.
Piirete kavandamise põhimõtted	Ei ole piirete kavandamine lubatud.

3.1.9.5. Supelrannamaa ja supluskohad (üldkasutatav maa), (tähis kaardil PR)

Supelrannamaa käesoleva üldplaneeringu mõistes on avalik supelrand nõuetekohase rannateenindusega. Supluskohad käesoleva üldplaneeringu mõistes on maa-ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse ja ujumise võimaldamine.

Ujumiskohad ja nende juurdepääsud on märgitud planeeringukaardil. Juurdepääsud rannalale on määratud ajalooliselt kasutatavate teede ja juurdepääsude kaudu. Vajadusel määratakse täiendavalt rannalale juurdepääsud detailplaneeringuga.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks supelranna maa-alal

Peamised juhtotstarbed	Nõuetele vastavalt rajatud supelranna maa-ala.
Võimalikud kõrvalotstarbed	Puudub määramise vajadus.
Hoonestusviis	Vastavalt kehtivale looduskaitseadusele § 38 lg 4 p 3 ei laiene ehituskeeluvöönd supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele. Kavandatavad supelranda teenindavad rajatised käesolevas planeeringus on vetelpäästetorn, riietuskabiinid, teeninduspaviljonid hoonealuse

	pinnaga kuni 60 m ² (nt esmaabi, vesijalgrataste, rannatoolide, rannakaupade laenutus jms) lastele mõeldud atraktsioonid nagu turnimispuid, kiiged jmt. Ehitiste rajamise aluseks on Narva-Jõesuu Linnavalitsuse poolt kooskõlastatud ehitusprojekt. Puhtuse ja korra tagamiseks tuleb tagada supluskohas ja supelrannas elementaarsete tervisekaitsenõuete täitmine (nt prügikastid, välikäimla) ning riietuskabiinide olemasolu.
Nõuded krundi suurusele	Puudub määramise vajadus.
Suurim lubatud täisehituse %	Puudub määramise vajadus.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus.
Liikluskorraldus ja parkimine	Supluskohale tuleb tagada avalik juurdepääs ja kasutus. Vajadusel tuleb määrata nõuded eratee avalikuks kasutamiseks tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning linnavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel. Tuleb tagada parkimisvõimalus eraldiseisva parkimislahendusena väljaspool supelranna maa-ala juhtotstarbega piirkonda.
Piirete kavandamise põhimõtted	Piirete rajamine on keelatud.

3.1.9.6. Kalmistumaa (tähis kaardil S, SR)

Kalmistumaa on matmispaik, mis kultuuri- ja keskkonnaobjektina mõjutab külgnevate alade kasutus- ja ehitustingimusi. Narva-Jõesuu linnas asub üks kalmistu. Lemmikloomade kalmistu linnas puudub. Kalmistute ümber linna territooriumil on kavandatud 50 m laiune keskkonnahäiringuvöönd. Sellesse vööndisse on üldjuhul keelatud rajada hooneid, v.a kalmistut teenindavad hooned.

Uus kalmistumaa on reserveeritud: vaata Üldplaneeringu põhijooniselt (kaart nr 1).

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks kalmistumaal

Peamised juhtotstarbed	Kalmistu ja matmisega seotud hoone (kabel, tavandihoone, krematoorium) maa-ala.
Võimalikud kõrvalotstarbed	Teemaa, parklate maa.
Hoonestusviis	Määratakse detailplaneeringuga.
Nõuded krundi suurusele	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Olemasoleva kalmistu laiendamisel säilitada olemasoleva väärtuslik kõrghaljastus ja kalmistut ümbritsev roheline vöönd laiusega vähemalt 30 meetrit.
Liikluskorraldus ja parkimine	Tuleb tagada parkimisvõimalus kalmistu krundil või selle vahetus läheduses.
Piirete	Kalmistu maa-ala on lubatud piirata heki või aiaga.

kavandamise põhimõtted	
-----------------------------------	--

3.1.10. Kaitstavad alad ja objektid

3.1.10.1. Kaitstavad loodusobjektid

Kaitstavad loodusobjektid on 21. aprillil 2004. a. vastu võetud looduskaitseseaduse kohaselt kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid, kivistised ja mineraalid, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid.

3.1.10.1.1. Kaitsealad

Keskkonnaregistri alusel asub Narva-Jõesuu linnas 1 maastikukaitseala.

Udria maastikukaitseala on moodustatud sotsiaalministri 6. oktoobri 1939. a otsusega kaitse alla võetud Utria rändrahnude külvi, Looduskaitse Valitsuse juhataja 17. märtsi 1959. a käskkirjaga nr 25 kinnitatud riikliku kaitse alla kuuluvate rändrahnude ja kivi külvide loetelus nimetatud suurte rahnude külvi Utrias ja Kohtla-Järve Rajooni RSN Täitevkomitee 16. detsembri 1986. a otsusega nr 13 maastikukaitsealana kaitse alla võetud Utria jõe oru ja parkmetsa baasil.

3.1.10.1.2. Hoiualad

Keskkonnaregistri alusel asub Narva-Jõesuu linnas 1 hoiuala.

Narva jõe alamjooksu hoiuala, mille kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübi – jõgede ja ojade (3260) kaitse ning II lisas nimetatud liikide – hariliku võldase (*Cottus gobio*), tõugja (*Aspius aspius*), hingi (*Cobitis taenia*), vingerja (*Misgurnus fossilis*), merisuti (*Petromyzon marinus*), jõesilmu (*Lampetra fluviatilis*), vinträime (*Alosa fallax*) ja lõhe (*Salmo salar*) elupaikade kaitse.

3.1.10.1.3. Väärtuslikud püsielupaigad

Püsielupaik on väljaspool kaitseala või selle piiranguvööndis asuv Looduskaitseseaduse kohaselt piiritletud ja erinõuete kohaselt kasutatav kaitsealuse looma sigimisala või muu perioodilise koondumise paik, kaitsealuse taime või seene looduslik kasvukoht, lõhe või jõesilmu kudemispaik, pruunkaru talvitumispaik, jõevähi looduslik elupaik, mägra rohkem kui kümne suudmega urulinnak.

Keskkonnaregistri alusel puuduvad Narva-Jõesuu linna territooriumil väärtuslikud püsielupaigad.

3.1.10.1.4. Väärtuslikud üksikobjektid

Kaitstav looduse üksikobjekt on teadusliku, esteetilise või ajaloolis-kultuurilise väärtusega elus või eluta loodusobjekt, nagu puu, allikas, rändrahn, juga, kärestik, pank, astang, paljand, koobas, karst või nende rühm, mida kaitstakse käesoleva seaduse alusel.

Keskkonnaregistri alusel ei asu Narva-Jõesuu linna territooriumil väärtuslikke üksikobjekte.

3.1.10.2. Kultuurimälestised

Narva-Jõesuu linna territooriumil paikneb Kultuurimälestiste riikliku registri alusel 12 kinnismälestist. Kinnismälestiste nimekiri on toodud Lisas 1.

Kinnismälestise kaitseks kehtestatakse kaitsevöönd, millele laienevad kaitsekohustuse teatistes esitatud kitsendused. Kaitsevööndiks on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Muinsuskaitseameti loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:

- maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd;
- puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

Avalik-õigusliku juriidilise isiku omandis oleval kinnisasjal asuva kinnismälestise juurde on igaühel vaba juurdepääs. Eraõiguslik isik, kelle kinnisasjal mälestis asub või kelle kinnisasja tavakohane juurdepääsutee mälestiseni viib, peab tagama igaühe vaba läbipääsu mälestiseni päikesetõusust loojanguni. Mälestiseks olevasse ehitisse või selle õue pääseb omaniku või valdaja lubatud ajal ja korras.

Mälestist võib konserveerida, restaureerida või remontida ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva projekti alusel ja erialaspetsialisti muinsuskaitse järelevalve all. Muinsuskaitseala ja mälestise silueti nähtavuse ja vaadeldavuse tagamiseks tuleb detailplaneeringut koostades arvestada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud eritingimusi.

3.2. Detailplaneeringute koostamise põhimõtted

Narva-Jõesuu linna territooriumil on ehitustegevuse kavandamisel või maakasutuse muutmisel detailplaneeringute koostamine kohustuslik. See tähendab, et uute hoonete ehitamine, olemasolevate hoonete laiendamine suuremas mahus kui 33% hoone maapealsest kubatuurist ja maa-alade jaotamine kruntideks on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud detailplaneeringu alusel.

Detailplaneeringu koostamine ei ole nõutav ehitusseadustikus sätestatud ajutise ehitise püstitamiseks.

Linnavalitsus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

- ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- käesolevas üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Lagunenud, kasutusest väljalangenud ja hävinenud hoonete taastamist Narva-Jõesuu linnas käsitletakse ehitamisena. Seda võib läbi viia hoone esialgse projekti (sh säilitades hoone algse sihtotstarbe) taastamisprojekti või rekonstrueerimisprojekti alusel. Juhul kui hoone taastamisel suureneb hoone ehitusmaht enam, kui 33% hoone kubatuurist tuleb koostada detailplaneering.

Detailplaneeringukohase tee, üldkasutatava haljasala, puhkeala või mänguväljaku, välisvalgustuse, sadeveekanaliseerimise ja tehnovõrkude rajamise kuni planeeritavate ehituskruntideni lepivad detailplaneeringu koostamise taotleja ja linnavalitsus kokku asjakohase lepinguga. Lepinguga lahendatakse ka detailplaneeringu alale juurdepääsu tee ehitamise kohustus, kui see puudub.

Üldplaneeringu muutmisel (va teenindus- või sotsiaalfunktsiooniga hoonete kavandamine läbi detailplaneeringu) tuleb arendajal katta erakorralised kulud, mis tekivad sotsiaalse ja tehnilise

infrastruktuuri rajamisel ja tagada keskkonnariskide leevendamine (keskkonnaohuga tegevuse korral). Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavate detailplaneeringute koostamisel lepivad Narva-Jõesuu Linnavalitsus ja arendaja või maaomanik eespool toodud kulude katmise ja keskkonnamõju leevendamise põhimõtted kokku eraldi enne vastava detailplaneeringu vastuvõtmist. Linnavalitsus võib üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise algatamisest loobuda, kui detailplaneeringu kehtestamine võib avalikule sektorile kaasa tuua põhjendamatuid kulusi või sellega kaasneb oluline negatiivne keskkonnamõju või kavandatav ehitus ei ole haakuv konkreetse koha miljöoga.

Üldplaneering sätestab uute elamukruntide miinimumsuurused ja annab reeglid detailplaneeringute koostamiseks ning projekteerimiseks.

Detailplaneeringute koostamisel tuleb arvestada:

- väljasõitude tagamisega kvartalitest võimaluse korral vähem tähtsamatele linnatänavatele ja hoiduda planeerimast uusi väljasõite magistraaltänavatele;
- olemasoleva väärtusliku haljastuse maksimaalse säilitamisega. Juhul kui see ei õnnestu, tuleb detailplaneeringus ette näha haljastuse asendusistutus;
- Narva jõe kalda ja kallasraja kujundamise ning kalda äärse haljastuse säilitamisega;
- muinsuskaitseobjektidega, kui need asuvad planeeringualal või nende naabruses. Muinsuskaitseobjekti sisaldava piirkonna planeerimisel tuleb arvestada kaitsealuse objekti vaadeldavuse ja säilimise tagamisega vastavalt muinsuskaitse eritingimuste nõuetele;
- olemasolevate ja planeeritud puhke- ja virgestusmaadega. Üldplaneeringu kaardil näidatud loodusliku haljasmaa (HL) ja reserveeritud haljasala maa (HPR) juhtfunktsioonidega aladele on lubatud ehitada vaid puhkeala teenindavaid uusi hooneid ja rajatisi (viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid jne).

3.3. Maa- ja veealadele laienevad ehitustingimused ja kehtivad piirangud

3.3.1. Üldised ehitustingimused

Käesoleva üldplaneeringuga seatakse maa- aladele üldised ehitustingimused ja põhimõtted. Detailplaneeringu koostamisel peab järgima üldplaneeringus esitatud põhimõtteid ning vajadusel määrama ehitustingimused konkreetsemalt. Vajaduse määrab Narva-Jõesuu Linnavalitsus lähtuvalt kavandatava objekti ruumilisest mõjust ja avalikkuse huvist objekti vastu.

Ehitamisel on oluline arvestada ümbritseva miljöoga ning lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja -tavast. Miljöo loovad arhitektuur ja haljastus, samuti teedevõrk ja maaüksuste struktuur. Hoonestamisel peab tagama maaüksusel minimaalselt kvartalis väljakujunenud ulatuses haljastust (sh kõrghaljastust).

Krundistruktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teedestruktuuri. Moodustatavad krundid peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Soovitav on mitte planeerida pikki ja kitsaid või teravnurkadega krunte.

Hoonetele tuleb esmajärjekorras rajada ühendused tehnovõrkudega. Võimalusel tuleb kaaluda tehnovõrkude paigutamist sõiduteede kõrvale (nt jalgtee alla), et vältida avariiolekordadel tänavate üleskaevamist.

Ajutisi ehitisi, sealhulgas ajutisi väikeehitisi, ei ole lubatud ehitada detailplaneeringuga määratud kujadesse ja juhul kui see on vastuolus detailplaneeringuga määratud krundi ehitusõigusega.

Olemasolevates ja väljakujunenud elumupiirkondades tuleb hoonete rekonstrueerimisel ja ehitamisel lähtuda piirkonna ehitustraditsioonist ja järgida linna ehitusmäärust. Olemasolevaid korterelamuid tuleb vastavalt võimalustele muuta kvaliteetsemaks ning heakorrastada nende ümbrused (kinnistud).

Enne 1940. a. ehitatud hoonete renoveerimisel/rekonstrueerimisel on linnavalitsusel õigus nõuda hoone restaureerimist. Restaureerimise nõue kajastub hiljemalt projekteerimistingimustes. Vana hoone restaureerimisel tuleb säilitada maja arhitektuur võimalikult autentsel kujul. Restaureerimisel on lubatud kasutada vaid algselt maja ehitamisel kasutatud ehitusmaterjale, vältida võimalusel tehismaterjalide nagu plastikaknad ja -vooder kasutamist. Akende vahetamisel säilitada algne ruudujaotus. Kultuurimälestistele laienevad muinsuskaitseadusest tulenevad kitsendused.

3.3.2. Arhitektuursed üldnõuded

Nõuded hoonete välimusele tuleb määrata detailplaneeringus. Kõigi Narva-Jõesuu linna ehitatavate hoonete, rajatiste jms puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkretsesse kohta. Selleks on vaja hoonete püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel või restaureerimise olemasoleva hoonestuse läheduses ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavadest ja asukoha looduslikust eripärast. Selle tagamiseks tuleb projekti koosseisus hoonestatud alal anda kõigi naaberhoonete tänava fassaadide fotod ja projekteeritava hoone poolse külje vaated või fotod ja hoonestamata alal vaated loodusele projekteeritava hoone asukohast iga põhiilmakaare suunas. Ehitusprojekt koos nõutud lisamaterjalidega tuleb kooskõlastada Narva-Jõesuu Linnavalitsusega eskiisi staadiumis. Juhul, kui puudub detailplaneeringu kohustus määrab Linnavalitsus vajadusel eskiisi, vaadete tagamise nõuete jms alusel lõpliku ehitusprojekti kooskõlastamise vajaduse naabritega. Arhitektuurse ja esteetilise sobivuse tagamine on vajalik, et hoida tasakaalu hoonestatud kruntide ja uute projekteeritavate arhitektuursete lahenduste vahel. Hästi läbitöötatud ja konkretsesse kohta sobitatud kestva väärtusega arhitektuursed lahendused saavad olla tulevaste miljööväärtuslike alade tekkimise eelduseks.

Linna territooriumi kohta on esitatud peamiste maakasutusfunktsioonide kaupa (vt p. 3.1.1 – 3.1.9.5) ehitus- ja maakasutustingimused maksimaalse hoonestustiheduse ning kõrguse määramiseks, minimaalse kohustusliku haljastuse osakaalu tagamiseks, tänavavõrgustiku korrastamiseks ja elamu-, äri-, tootmis- ning puhkepiirkondade arenguks. Hooneid ei tohi püstitada krundi või maaüksuse piirile lähemale, kui (va juhul, kui kehtestatud detailplaneeringuga on see määratud või määratakse avalikes huvides teisiti) 5 m. Lähemale tohib väikeehitist rajada piirinaabriga kokkuleppel. Nimetatud kokkulepe tuleb esitada kirjalikult linnavalitsusele. Uute hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb ette näha parkimiskohad vastavalt EVS 843:2003 linnadele esitatud parkimisnormatiivile.

3.3.3. Krundi kõrguse muutmise tingimused

Krundi pinna kõrguse muutmine, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda linna kirjaliku kooskõlastuse alusel. Krundi pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabritega kooskõlastada enne linnalt kirjaliku nõusoleku küsimist.

3.3.4. Piiretele esitatavad nõuded

Kõik piirdeaiad peavad asuma teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel. L.Koidula ja Vabaduse tänaval asuvate kinnistute piirdeaiad peavad asuma teekatte servast minimaalselt 3 m kaugusel. Tee kaitsevööndi kinnistu valdaja on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala.

Piiret on keelatud rajada väljapoole maaüksuse piiri. Ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid ning piirdeid mille kõrgus on rohkem kui 1,5 m. Läbipaistmatuid plankpiirdeid võib rajada vaid ümber tootmis- või liiklusalade, kui see on vajalik müratõkke rajamiseks või ohutuse tagamiseks. Korruselamute krunte piiramine ei ole lubatud, erandina on lubatud 1,5 m kõrguse haljaspiirde kasutamine piirinaabriga (väikeelamu kinnistu) kokkuleppel. Soovituslikult peaks puitehitistel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Kiviehitistele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida.

Keelatud on piiretega sulgeda avalikult kasutatavaid juurdepääse ranna- ja kaldaaladele ning avalikele puhkealadele.

3.3.5. Kehtivad piirangud

Alljärgnevalt on toodud tabeli vormis maa- ja veealadele laienevad maakasutus- ja ehitustingimused. Tabelis on näidatud piirangu ulatus ja piirangu kehtestav õigusakt. Täpsemaks piirangute rakendamiseks või nendega põhjalikumalt tutvumiseks on vajalik õigusaktidega vahetult tutvuda. Alljärgnevalt toodud õigusaktid on kajastatud 28.07.2015 seisuga.

Tabel 3. Piirangud

Piirangu ulatus	Seletus	Piirangu ulatus	Piirangu määrang	Õiguslik alus
Vesi				
Ranna ja kalda piiranguvöönd	Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal	200 m	Põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir)	Looduskaitseseadus § 37
	Üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel	100 m		
	Kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal	50 m		
Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd	Mererannal Narva-Jõesuu linna piires	200 m		Looduskaitseseadus § 38
	Üle kümne hektari suurusel valgalaga jõel, ojal	50 m		

	Kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal	25 m		
Kalda veekaitsevöönd	Jõgedel, ojadel	10 m		Veeseadus § 29
Kallasrada	Laevatatavatel veekogudel	10 m		Keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 38
	Teistel veekogudel	4 m		
Veehaarde sanitaarkaitseala	Puurkaev	50 m, 30 m, 10 m	Määratud ala	Veeseadus § 28
Kalmistu rahuvöönd	Kalmistu kaitsmine müra eest.	50 m	Kalmistu välispiir	Kalmistuseadus § 4
Taristu				
Tee kaitsevöönd	Maantee	50 m	Äärmise sõiduraja välimisest servast	Ehitusseadustik § 71
	Tänav	Kuni 10 m	Äärmise sõiduraja välimisest servast	
Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevöönd	Maa-alune ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni survetorustik (siseläbimõõt alla 250 mm)	2 m	Kaitsevöönd ulatub ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ehitisi ümbritsevale maa-alale, õhuruumile ja veekogule	Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadus § 3'1, Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus § 2.
	Maa-alune ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni survetorustik (siseläbimõõt 250...500 mm)	2,5 m		
	Maa-alune ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni survetorustik (siseläbimõõt 500 mm ja enam)	3 m		
	Maa-alune ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni vabapoolne torustik (siseläbimõõt alla 250 mm, paigaldatud kuni	2 m		

	2 m sügavusele)			
	Maa-alune ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vabavoolne torustik (siseläbimõõt 250 mm ja enam, paigaldatud kuni 2 m sügavusele)	2,5 m	Kaitsevöönd ulatub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsevale maa-alale, õhuruumile või veekogule.	
	Maa-alune ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vabavoolne torustik (siseläbimõõt alla 250 mm, paigaldatud üle 2 m sügavusele)	2,5 m		
	Maa-alune ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vabavoolne torustik (siseläbimõõt 250 mm ja enam, paigaldatud üle 2 m sügavusele)	3 m		
	Maa-alune ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vabavoolne torustik (siseläbimõõt 1000 mm ja enam, paigaldatud üle 2 m sügavusele ja allmaakaevetõnne)	5 m		
	Maa- ja veepealne ühisveevärgi -kanalisatsiooni torustik	2 m	Kaitsevöönd ulatub torustiku välispinnast või kandekonstruktsioonist mõlemale poole.	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus § 3'1, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus § 3.
	Ühisveevärgi ja	2 m	Kaitsevöönd	Ühisveevärgi ja

	-kanalisatsiooni muud ehitised		ulatub ehitist ümbritseva piirdeaiani, selle puudumisel 2 m kaugusele ehitistest.	-kanalisatsiooni seadus § 3'1, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus § 5.
Keskkonnakaitse				
	Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla (vooluhulk üle 10m ³ /d)	20 m	Kuja on arvestatud kanalisatsiooni- ehitise, v.a torustik lubatud kõige väiksem kaugus hoonest või joogivee salvkaevust. Kuja ulatus sõltub suublast olevast pinnasest ja selle omadustest, reoveepuhasti jõudlusest, reovee puhastamise viisist ja reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast.	Veeseadus § 26, Kanalisatsiooniehi- tiste veekaitsenõuded § 8.

3.4. Teed ja liikluskorraldus

3.4.1. Teed ja parkimise põhimõtted

Narva-Jõesuu linna läbib üks tugimaantee nr 91 Narva - Narva-Jõesuu – Hiiemetsa, mis kuulub IV klassi maantee hulka.

Narva-Jõesuu linnas on kokku 36,277 km teid ja tänavaid, nendest kruusakattega 2,673 km 01.01.2010 seisuga ja asfaltkattega 29,122 km (sh ajavahemikul 2006-2010 on rajatud tolmuvasid katteid 6420 m²). Katteta ehk pinnasteid on 3,350 km.

Olemasolev teedevõrk on oma tiheduselt rahuldav. Teede normaalse sõidetavuse tagamiseks ning parendamiseks on vajalik teedele tehtavat investeeringute mahtu suurendada. Edasine Narva-Jõesuu linnapoolne areng on peamiselt suunatud olemasoleva teedevõrgu kvaliteedi tõstmisele. Konkreetne kohaliku teedevõrgu arendamine peab toimuma edaspidi teehoiukava alusel ja kõik muutused tuleb kajastada kohalikus teederegistris. Riiklikel teedel toimuv arendustöö toimub riiklike arengudokumentide alusel.

Uusi teid on tarvis rajada uutesse elamupiirkondadesse, et tagada juurdepääs elamutele ja suurendada liiklusohutust. Reserveeritud alade täpsema liikluskorralduse tuleb määrata detailplaneeringute käigus, arvestades üldplaneeringus määratud perspektiivsete teede asukohti.

Sõidukitele ligipääsetavuse parandamiseks on vajalik viia linna läbivad kohalikud teed tolmuvaba katte alla.

Tänapäevani on linnas probleemiks olnud parklate ja parkimiskohtade puudumine. Üldplaneeringuga on reserveeritud ulatuslikud alad parklateks ja parkimiseks teede ääres (L. Koidula ja Vabaduse tänava laiendamisel on võimalik parkida ühel pool teed). Suured parklad on kavandatud linna sisse- ja väljasõidu tee äärde, täpsemalt vaata Üldplaneeringu põhijooniselt (kaart nr 1).

Kõikidel kruntidel (va ühiskondlike ehitiste ja puhkealade puhul, kui see on lahendatud teisiti detailplaneeringus) tuleb parkimine lahendada krundisisesele. Parkimiskohtade paigutus tuleb kindlaks määrata kooskõlastatud linnavalitsuse poolt ehitusprojektiga. Igal ühepereelamul, kaksikelamuseksioonil ja ridaelamu korteril peab olema vähemalt 1 parkimiskoht oma krundil. Kortereelamutel tuleb oma krundil ette nähtud minimaalselt 1,3 parkimiskohta korteri kohta, lisaks sellele tuleb ette näha viie korteri peale vähemalt üks täiendav külastajate parkimiskoht.

Parklaalad vajavad täpsemat lahendamist ehitusprojektiga.

3.4.2. Kergliiklusteed

Kergliiklustee on riigi või kohaliku tee ääres autoliiklusest eraldatud ja/või omaette paiknev jalgratta- ja jalgtee, mis on mõeldud kõikidele kergliiklejatele ühiseks avalikuks kasutamiseks. Kergliiklusteede kavandamine on oluline keskkonnasõbraliku ja loodushoidva liikumisviisi soodustamiseks, mis aitab vähendada autoliiklust ja sellega kaasnevat liiklusohu ning samas aitab kaasa tervislike eluviiside harrastamisele.

Narva-Jõesuu linna liikluskorralduses pööratakse tähelepanu kergliiklejatele, võimaldamaks linnale sobivaima liiklusviisi turvalist arendamist. Juba väljaarendatud kergliiklusteed pikenevad ka uutele arendusaladele (nt Aia tn, L. Koidula tn, Kalda tn ja Suur-Lootsi tn piirkond). Kergliiklusteede võrgustiku väljaarendamisel peetakse silmas peamiste sihtkohtade (kool, park, kauplused, puhkealad, sadam) ühendamise vajadust omavahel ja elamualadega, samuti ühendusteede kavandamist lähialadega (Narva linn ja Vaivara vald).

Üldplaneeringuga näidatakse üksnes maanteed ja tänavad, mille äärde kergliiklusteede rajamine on vajalik ja oluline. Kergliiklustee täpne asukoht ja iseloom lahendatakse hilisema projektlahendusega. Peamiselt tuleb projekteerida ja rajada kergliiklusteed, mis ühendavad Narva-Jõesuu linna Narva linna läbi 91. maantee (Narva – Narva-Jõesuu – Hiimetsa) kaitsevööndisse kavandatud kergliiklusteedega ning mis integreeruvad Narva linna ja Vaivara valla territooriumitel planeeritavate ja ehitatavate kergliiklusteede võrgustikku.

Üldplaneering näeb tänavalõigu (A. Hahni tänav (Koidu ja Aia tänavate vaheline lõik)), muutmise kergliiklusteedeks, kus autoliiklus võib olla lubatud ainult valdaja loal.

3.4.5. Ühistransport

Narva-Jõesuu linn on bussiühenduses Narva linnaga. Sillamäe, Jõhvi ja Tallinnaga on ühendus kaugsõidubussidega. Maakonna- ja linnadevaheline ühistransport käib Narvast, samuti ka rongiliiklus. Vedajateks on Narva Autobussikoondis ja üleriigilised bussifirmad.

3.5. Tehnorajatised

3.5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Koostamisel

3.5.2. Soojavarustus

Koostamisel

3.5.3. Gaasivarustus

Koostamisel

3.5.4. Elektrivarustus, s.h. tänavavalgustus

Koostamisel

3.5.5. Sidevarustus

Koostamisel

3.5.6. Sademete ja pinnavee ärajuhtimine

Koostamisel

3.6. Jäätmekäitluse üldnõuded

Detailsed jäätmekäitluse põhimõtted lahendatakse omavalitsuse jäätmekavaga. Eesmärgiks on kõikide majavalduste ning ettevõtjate kohustus liituda korraldatud olmejäätmeveoga. Pakendite taaskasutamise võimaluse tagamiseks säilitada ja vajadusel tihendada avalike pakendikonteinerite võrgustikku.

4. ÜLDPLANEERINGU ETTEPANEKUD JA ELLUVIIMINE

4.1. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi määramine

Ranna- ja kaldakaitse eesmärk on looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi piir on kantud põhijoonisele. Ehituskeeluvööndi suurendamist ega vähendamist ettepanekut käesolev planeering ei sisalda.

4.2. Ettepanekud muude alade ja objektide väärtustamise kohta

Koostamisel

4.3. Üldplaneeringu elluviimine

4.3.1. Kuritegevusriskide ennetamine linnakeskkonnas

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada soovitusi kuritegevuse ennetamiseks ning neid töös rakendada. Oluliseks tuleb seada:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;

- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- parklate valgustatus;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed;
- suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

4.3.4. Kehtima jäävad planeeringud ja tingimused koostatavatele

Käesolev üldplaneering ei muuda üldplaneeringu kehtestamise kuupäevaks kehtestatud detailplaneeringuid, va **(täpsustatakse)**:

- Narva-Jõesuu keskosa detailplaneering, töö nr 619/05, OÜ Hendrikson&Ko;
- Suur-Lootsi 1 territooriumil, Suur-Lootsi ja J. Poska tänavate, Poska 36 ja Kalda 10 territooriumite ja Narva jõe vahele jääva maa-ala detailplaneering, töö nr 08/04, Ruum ja Maastik OÜ;
- Suur-Lootsi tn 9 ja lähiala, töö nr 080804-00, BF Projektibüroo OÜ.
- Supeluse, Aia, Lennuki tänavate vahelise ja Soome lahe rannajoonega piiratud ala, töö nr 26/09, OÜ Casa Projekt.

Varem koostatud ja kehtestatud detailplaneeringute nimekiri on toodud Lisas 2. Kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud maakasutus on üldistatud üldplaneeringu tasemele ja kajastatud vastavalt üldplaneeringu joonistel.

Peale käesoleva üldplaneeringu kehtestamist tuleb koostatavate detailplaneeringute lahendust vajadusel muuta selliselt, et üldplaneeringuga seatud tingimused oleksid täidetud.

Üldplaneeringuga reserveeritud alade arendamisel on soovitatav lahendada ühtselt teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine. Nt reserveeritud aladel selgelt ühtsena eristuv osa (kas elamuala tervikuna või osa sellest) tuleb lahendada detailplaneeringu kohustusega alal ühe planeeringuga või töötada välja enne kinnistute kaupa planeerimist teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemise skeem. Sellisel moel tagatakse ratsionaalsem ressursi kasutus.

4.3.5. Taotletavad munitsipaalmaad

Käesoleva üldplaneeringuga on kavandanud maade munitsipaliseerimine lähtuvalt linna arengu vajadustest. **Taotletavate munitsipaalmaade nimekiri täpsustatakse.**

5. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE SEOS ÜLDPLANEERINGU PÕHILAHENDUSEGA

Koostamisel

6. ÜLDPLANEERINGUS KASUTATUD MÕISTED

Alljärgnevat mõisteid kasutatakse üldplaneeringus järgmises tähenduses.

AJUTINE EHITIS on piiratud ajavahemikuks, kuid mitte kauemaks kui viieks aastaks ehitatud ehitis.

ABIHOONE (varem kasutatud ka kõrvalhoone) on elamu, suvila või aiamaja juurde kuuluv majapidamise abiruumi sisaldav hoone (nt puukuur, saun, garaaž, jäätmehoone, vundamendiga kasvuhoone, võrgukuur, paadikuur vms).

DETAILPLANEERING on planeering, mis koostatakse valla või linna territooriumi väiksema osa kohta ja mis on lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitiste projekteerimisele ja uute kinnistute moodustamisele.

HALJASTUSPROTSENT on krundil aastaringelt kasvava haljastuse aluse pindala suhe krundi pindalasse.

EHITIS on hoone või rajatis.

EHITISE KÕRGUS on ehitist vahetult ümbritseva olemasoleva maapinna minimaalse ja maksimaalse kõrguse aritmeetilise keskmise ja ehitise katuseharja või parapeti kõrguste vahe. Ehitisel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa, sealhulgas korsten ja antenn ning välireklaami ja muud taolist ehitise kõrguse hulka üldjuhul ei arvestata.

EHITUSJOON on hoone põhimahu paiknemise kohustuslik joon.

EHITUSPROJEKT on projekteerimise käigus koostatud dokument või dokumentide kogum, mis sisaldab ehitamiseks vajalikku teavet. Asjakohasel juhul kajastab ehitusprojekt ka ehitise kasutamiseks ja korrashoiuks vajalikku teavet.

ELAMU alaliseks elamiseks ehitatud ja sellena kasutatav hoone, milles kogu pind või vähemalt pool sellest on ette nähtud alaliseks elamiseks.

JUHTOTSTARVE on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav kasutusotstarve, mis määrab ära edaspidise maakasutuse põhisuunad.

KAKSIKELAMU moodustavad kaks ühele krundile või kahe kõrvutiasetseva krundi piirile küljelt kokkuehitatud ühe-pereelamut. Kaksikelamuks loetakse ka muu kahe korteriga elamu, mis on kahe pere elamiseks projekteeritud või hiljem sobitatud elamu, kus on kaks korterit (nt iseloomustavad sellist maja kaks kööki, kaks garaaži, eraldi peasissepääsud vms tunnused kuigi hoone võib paikneda ühel krundil).

KORRUSELISUS on pealmaakorruste arv, sh tehnokorruksed ja katusekorruks.

KORTERELAMU on kolme või enama korteriga elamu, mille korterid paiknevad üksteise peal või küljes (nt korruselamu, galeriimaja vms).

KRUNDI TÄISEHITUSPROTSENT on hoonete ja rajatiste aluse pindala suhe krundi pindalasse. Krundi täisehitusprotsendi leidmisel ei võeta arvesse teede ja platside alust pindala.

KÕRGHALJASTUSLIKU VÄÄRTUSEGA PUU on dekoratiivne, pikaeline ning mehhaanilistest vigastustest, haigustest või kahjuritest kahjustamata (või väikese kahjustusega) puu. Dekoratiivsete, haigus- ning kahjurikindlate ja pikaeaaiste puuliikide noored elujõulised eksemplarid. Haljastusplaani (istutusskeemi) järgi istutatud puu. Omab olulist maastikulist ja ökoloogilist tähtsust.

MAAKASUTUSE JUHTOTSTARVE on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad.

RAJATIS on maapinnaga püsivalt ühendatud, inimtegevuse tulemusena valminud ehitis, mis ei ole hoone.

RIDAELAMU moodustavad kolm või enam ühepereelamut, mis on kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud ja kus igal sektsioonil on oma katus ning kus kõikidel korteritel on tagatud sissepääs eluruumidesse õuest maapinnalt, esimese korrusega ühelt tasandilt. Ridaelamu korterid on omavahel ühendatud, nt tule müüri, autogaraaži, autovarjualuse või katusega. Ridaelamu korterid ei tohi paikneda üksteise peal. Kuni käesoleva üldplaneeringu kehtestamiseni koostatud ja kehtivates detailplaneeringutes loetakse üksikelamuks eramu, väikeelamu, pereelamu, individuaalelamu või ühepereelamu, milles on üks korter, kui detailplaneeringus ei ole sätestatud teisiti.

TÄISEHITUSE PROTSENT on suhtarv, mis näitab krundil asuvate kõigi hoonete hoonealuse pinna summa suhet krundi pindalasse.

ÜHEPEREELAMU on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Siia kuuluvad ka endised suvilad või suvemajad, mis on vastavalt seadusenõuetele kohandatud aastaringseks elamiseks.

LISA 1. NARVA-JÕESUU LINNAS ASUVATE MUINSUSKAITSE ALL OLEVATE KINNISMÄLESTISTE NIMEKIRI

Jrk. nr	Reg. nr	Mälestise nimi	Asukoht	Liik	Seisund
1	28769	Elamu	Nurme tn 33	ehitismälestis	hävinud
2	27508	Narva-Jõesuu sanatooriumi peakorpus, 1961	Aia tn 3	ehitismälestis	hea
3	27106	Vabadussõja mälestussammas	J. Poska tn, Narva-Jõesuu kalmistu	ajaloomälestis	rahuldav
4	13998	Suvila Narva-Jõesuu Pargi 6, 19. saj	Pargi tn 6	ehitismälestis	halb
5	13996	Suvila Narva-Jõesuu Aia tn 45, 19. saj	Aia tn 45	ehitismälestis	halb
6	13995	Suvila Narva-Jõesuu Aia 29, 19.saj	Aia tn 29	ehitismälestis	halb
7	13994	Narva-Jõesuu õigeusu kirik, 19. saj	Vabaduse tn 63	ehitismälestis	rahuldav
8	13993	Narva-Jõesuu Tšaikovski paviljon, 19. saj	Aia tn 17	ehitismälestis	rahuldav
9	13991	Narva-Jõesuu kuursaali pargi lehtla, 19. saj	Vabaduse tn	ehitismälestis	hea
10	13990	Narva-Jõesuu kuursaali park, 19. saj	Vabaduse tn	ehitismälestis	rahuldav
11	13989	Narva-Jõesuu kuursaal, 1922	Nurme tn 2	ehitismälestis	halb
12	48	II Maailmasõjas hukkunute ühishaud	Narva-Jõesuu kalmistu	ajaloomälestis	hea

LISA 2. KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUD

Kehtestatud detailplaneeringu 29.05.2015. a seisuga

Jrk. nr	DP nr	Detailplaneeringu nimi	Kehtestatud
1.	11-08	Tikmani maaüksuse ja lähiala detailplaneering	Linnavolikogu 29.04.2009. a otsusega nr
2.	DP-09-04	Lageda kinnistu ja lähiala detailplaneering	Linnavolikogu 27.10.2010. a otsusega nr
3.		L. Koidula tn 105 kinnistu ja lähiala detailplaneering	Linnavolikogu 27.05.2009. a otsusega nr
4.		L. Koidula tn 100 detailplaneering	Linnavolikogu 22.01.2004. a otsusega nr
5.	148-98	L. Koidula tn 91b kinnistu ja lähiala detailplaneering	Linnavolikogu 29.09.2010. a otsusega nr 47
6.		L. Koidula tn 91a, 91b maa-ala detailplaneering	Linnavolikogu 29.05.2003. a otsusega nr
7.	93-2007	L. Koidula 86 detailplaneering	Linnavolikogu 26.03.2008. a otsusega nr 155
8.		L. Koidula 86 kinnistu detailplaneering	Linnavolikogu 26.05.2010. a otsusega nr
9.		L. Koidula tn 37 detailplaneering	Linnavolikogu 26.01.2005. a otsusega nr
10.	DP-01-04-07	L. Koidula tn 19, 19A, 19D detailplaneering	Linnavolikogu 28.11.2007. a otsusega nr
11.	61/07	L. Koidula tn 17 maa-ala detailplaneering	Linnavolikogu 30.06.2009. a otsusega nr 208
12.		L. Koidula tn 14a kinnistu detailplaneering	Linnavolikogu 27.02.2009. a otsusega nr
13.		Narva-Jõesuu linna Raja tn 73 maa-ala detailplaneering	Linnavolikogu 30.10.2003. a otsusega nr
14.	01/08	Vabaduse tn 72 ja lähiala detailplaneering	Linnavolikogu 27.05.2009. a otsusega nr 205
15.		Vabaduse tn 73 kinnistu detailplaneering	Linnavolikogu 11.05.2000. a otsusega nr
16.	06/06	Vabaduse tn 67 ja juuresoleva territooriumi detailplaneering	Linnavolikogu 27.04.2005. a otsusega nr 125
17.		Vabaduse tn 68 kinnistu detailplaneering	Linnavolikogu 09.05.2004. a otsusega nr
18.		Narva-Jõesuu linna Nurme tn 46 maa-ala detailplaneering	Linnavolikogu 01.11.2006. a otsusega nr
19.		Vabaduse tn 66 kinnistu detailplaneering	Linnavolikogu 08.02.2001. a otsusega nr
20.		Vabaduse tn 64 maa-ala detailplaneering	Linnavolikogu 29.08.2007. a otsusega nr
21.		Vabaduse 62 kinnistu ja lähiala detailplaneering	Linnavolikogu 30.12.2009. a otsusega nr
22.	42/07	Vabaduse 58 detailplaneering	Linnavolikogu 30.04.2008. a otsusega nr 159

23.	-	Vabaduse 56 detailplaneering	Linnavolikogu 06.07.2005. a otsusega nr 137
24.		Nurme 29 ja 31 maa-ala detailplaneering	Linnavolikogu 31.08.2006. a otsusega nr
25.		Narva-Jõesuu linna Raja tn 43, 45, 47 maa-ala detailplaneering	Linnavolikogu 07.08.2002. a otsusega nr
26.		Raja tn 6 maa-ala detailplaneering	Linnavolikogu 04.04.2002. a otsusega nr
27.	15/08	Raja tn 12 ja lähiala detailplaneering	Linnavolikogu 25.03.2009. a otsusega nr 199
28.	20/07	Vabaduse, Supeluse ja Nurme tänavate vahelise maa-ala detailplaneering	Linnavolikogu 30.06.2010. a otsusega nr
29.		Aia tn 16 maa-ala detailplaneering	Linnavolikogu 14.10.2005. a otsusega nr
30.	26/09	Supeluse, Aia, Lennuki tänavate vahelise ja Soome lahe rannajoonega piiratud ala detailplaneering	Linnavolikogu 30.06.2010. a otsusega nr
31.		Aia tn 14 maa-ala detailplaneering	Linnavolikogu 14.10.1999. a otsusega nr
32.		Narva-Jõesuu linna Aia tn 11 maa-ala detailplaneering	Linnavolikogu 19.04.2001. a otsusega nr
33.	619/05	Narva-Jõesuu linna keskosa detailplaneering	Linnavolikogu 03.10.2012. a otsusega nr 120
34.	07-19	J. Poska, Vabaduse, Mere ja Aia tänavatega piirneva maa-ala	Linnavolikogu 27.02.2009. a otsusega nr
35.		J. Poska tn 17 kinnistu detailplaneering	Linnavolikogu 28.04.2004. a otsusega nr
36.		Aia tn 2, 3, 4 detailplaneering	Linnavolikogu 31.08.2005. a otsusega nr 138
37.	08/04	Suur-Lootsi 1 territooriumi, Suur-Lootsi ja J. Poska tänavate, Poska 36 ja Kalda 10	Linnavolikogu 30.11.2005. a otsusega nr
38.		Narva-Jõesuu linn, Suur-Lootsi tn 13 detailplaneering	Linnavolikogu 28.04.2004. a otsusega nr
39.	080804-001	Suur-Lootsi tn 9 ja lähiala	Linnavolikogu 25.11.2009. a otsusega nr
40.		Liiva 2, detailplaneering	Linnavolikogu 26.06.2003. a otsusega nr
41.		Tuletorni tn 1 maaüksuse detailplaneering	Linnavolikogu 08.06.2000. a otsusega nr
42.	T40/04	Suur-Lootsi tn 1A, 1B ja lähiala detailplaneering	Linnavolikogu 30.03.2005. a otsusega nr 121
43.	68/06	Pargi/Koidu/Kesk/Vabaduse detailplaneering	Linnavolikogu 26.03.2008. a otsusega nr 156
44.		Pargi tn 8a kinnistu detailplaneering	Linnavolikogu 14.09.2000. a otsusega nr
45.		Kesk tn 3a detailplaneering	Linnavolikogu 29.05.2003. a

			otsusega nr
46.		Pargi tn 12, 12a, 12b detailplaneering	Linnavolikogu 26.09.2002. a otsusega nr
47.		Pargi tn 14 detailplaneering	Linnavolikogu 27.11.2003. a otsusega nr
48.		Narva-Jõesuu linna Sepa tn 7 maa-ala detailplaneering	Linnavolikogu 21.06.2006. a otsusega nr
49.		Mäe tn 26 maa-ala detailplaneering	Linnavolikogu 26.11.2008. a otsusega nr
50.		Narva-Jõesuu linna Metsa, Ed. Vilde, Karja ja Kesk tänavate vahelise kvartaali detailplaneering.	Linnavolikogu 01.06.1999. a otsusega nr
51.		Narva-Jõesuu linna Jõe tn 25a maa- ala detailplaneering	Linnavolikogu 30.11.2005. a otsusega nr
52.		Narva-Jõesuu, Metsa tn 20a ja Jõe tn 26 kinnistute detailplaneering.	Linnavolikogu 24.09.2008. a otsusega nr
53.		Jõe tn18 detailplaneering	Linnavolikogu 29.08.2012. a otsusega nr
54.		Narva-Jõesuu linna Olevi tn 10, 12 maa-ala detailplaneering	Linnavolikogu 31.08.2005. a otsusega nr
55.		Narva-Jõesuu linna Linda tn 10c, 10d detailplaneering	Linnavolikogu 22.01.2004. a otsusega nr
56.		Kalevi tn 22 kinnistu detailplaneering	Linnavolikogu 28.05.2008. a otsusega nr
57.	1308	Hirve tänava ja lähiala detailplaneering	Linnavolikogu 29.04.2009. a otsusega nr
58.	07.06	Linda tn 14a detailplaneering	Linnavolikogu 27.10.2004. a otsusega nr 106
59.	JU025	Hirve tn 25 detailplaneering	Linnavolikogu 30.12.2009. a otsusega nr 20
60.		Narva-Jõesuu linna, Metsa tn 11 maa- ala detailplaneering	Linnavolikogu 08.05.2002. a otsusega nr
61.	DP- 2007/029	Kalda 73/73a detailplaneering	Linnavolikogu 28.01.2009. a otsusega nr 189