

**Ida-Viru maakond
Narva-Jõesuu linn**

**NARVA-JÕESUU LINNAS
ASUVA NURME TN 68
KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Töö nr: 69-0323

Planeeringu koostamise
korraldaja:

Narva-Jõesuu Linnavalitsus
Jaan Poska tn 26
Narva-Jõesuu linn
tel +3599599
e-post: info@narva-joesuu.ee

Planeerija:

WESENBERG OÜ
Kristi Jõemets
Kutsetunnistus nr 176297
tel: +3725211425
e-post: kristi@wesenberg.ee

Rakvere 2023

DETAILPLANEERINGU SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	5
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldandmed	5
2.2 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega	5
2.3 Naaberkinnistud ja sihtotstarbed	5
2.4 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon	5
2.5 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi analüüs	6
3. PLANEERINGULAHENDUS	7
3.1 Planeeringulahenduse eesmärgid, kirjeldus ja põhjendused	7
3.2 Krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus.....	7
3.3 Arhitektuurinõuded	10
3.4 Vastavus kehtivale Narva-Jõesuu linna üldplaneeringule.....	11
3.5 Vastavus koostamisel oleva Narva-Jõesuu linna üldplaneeringule.....	13
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	15
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud	15
4.2 Parkimine ja kõnniteed.....	16
4.3 Kattega alad.....	16
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	16
5.1 Haljastus ja heakorrasustus	16
5.2 Piirded	18
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	18
6.1 Keskkonnatingimused	19
6.2 Jäätmekäitus	19
6.3 Radoonioht	20
7. TULEOHUTUS.....	20
7.1 Tuleohutusnõuded	20
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	21
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	21
8.1.1 Korrashoid.....	21
8.1.2 Elavus	21
8.1.3 Valgustus ja vargused.....	21
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....	22
9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud.....	22
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....	22
10.1 Elektrivarustus.....	22
10.2 Tänavavalgustus	22
10.3 Sidevarustus.....	23
10.4 Veevarustus	23
10.5 Reoveekanaliseerimine	23
10.6 Sademevee kanalisatsioon.....	23
10.7 Gaasivarustus.....	23
10.8 Soojavarustus.....	23
11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA ELLUVIIMINE	24
11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	24
11.2 Elluviimise kava ja tingimused	24

II JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	1:5000
Joonis 2	Tugijoonis	1:500
Joonis 3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	
Joonis 4	Põhijoonis	1:500
Joonis 6	Tehnovõrkude joonis	1:500

III LISAD JA MENETLUSDOKUMENDID

Tehnilised tingimused

Kooskõlastused

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Ida-Viru maakonnas Narva-Jõesuu linnas asuva Nurme tn 68 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine elamumaa sihtotstarbega kruntideks, ehitusõiguse määramine üksikelamutele ning ühele ridaelamule. Detailplaneeringuga seatakse ehituslikud ja arhitektuursed tingimused, lahendatakse tehnovõrkudega varustatus, liikluskorraldus ja juurdepääsud, haljastus ja heakord ning seatakse tingimused detailplaneeringu elluviimiseks. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 17629 m². Jooniste loetavuse huvides on planeeringuala joon nihutatud 1 m ulatuses tegelikust piirist väljapoole.

Lähtematerjalid

- Narva-Jõesuu Linnavolikogu 30.10.2022 otsus nr 42 „Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linnas asuva Nurme tn 68 kinnistu üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278, täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25);
- Narva-Jõesuu linna üldplaneering (kehtestatud Narva-Jõesuu Linnavolikogu 30.01.2019 otsusega nr 78);
- Koostamisel olev Narva-Jõesuu linna üldplaneering (algatatud Narva-Jõesuu Linnavolikogu 19.12.2018 otsusega nr 71, koostaja Kobras OÜ, töö nr 2019-209);
- Nurme tn 68 geoalus (OÜ Gem-Geo, töö nr 13427, 24.05.2023);
- Nurme tn 68 kinnistu puittaimestiku inventariseerimine (Tammerae OÜ, Kaire Zimmer, 2023)
- Linnatänavad EVS 843:2016;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrus nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“;

Detailplaneeringus kasutatavad mõisted

- Ehitise kõrgus – ehitise suurim vertikaalmõõde ehitist vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist ehitise kõrgeima tarindi kõrgeima punktini;
- Ehitisealune pind – hoonete alune pind või rajatiste alune pind. Hoone aluseks pinnaks loetakse hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsiooni horisontaaltasapinnal (vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“);
- Ehitusjoon – kohustuslik piir, milleni peab ulatuma hoone või hoone osa;
- Hoone korruselisus – Hoone maapealsete korruste arv;
- Krunt – detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus;
- Krundi hoonestusala - detailplaneeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi;
- Krundi kasutamise sihtotstarve - määrab, millisel otstarbel võib krunti pärast detailplaneeringu kehtestamist kasutada;

- Maakasutuse juhtotstarve - üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldandmed

Planeeringuala asub Narva-Jõesuu linna keskosas. Tegemist on linnasisese linnaga. Planeeritav ala hõlmab Nurme tn 68 (katastritunnus 51301:010:0028, kinnistu registriosa 4344608, kinnistu pindala 17629 m², maakasutuse sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa) (vt joonis 1 *Situatsiooniskeem*).

2.2 Seos lähiumbruse detailplaneeringutega

Käesoleva planeeringu maa-alal ega selle naaberkinnistutel ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

2.3 Naaberkinnistud ja sihtotstarbed

Nurme tn 68 kinnistu piirneb lääne poolt Nurme tänav L6 (51301:001:0246, transpordimaa 100%, pindala 3737 m²) ja ida poolt Raja tänav L1 (51301:001:0192, transpordimaa 100%, pindala 4829 m²) katastriüksusega. Mõlemad tänavamaad on munitsipaalomandis. Planeeringualast lõuna poole jäävad Nurme tn 70 (51301:010:0004, elamumaa 100%, pindala 2816 m²), Nurme tn 70a (51301:006:0160, elamumaa 100%, pindala 1154 m²), Nurme tn 70b (51301:010:0042, elamumaa 100%, pindala 334 m²), Raja tn 81 (51301:010:0024, elamumaa 100%, pindala 1040 m²) ja Raja tn 81a (51301:010:0037, elamumaa 100%, pindala 189 m²) katastriüksused. Raja tänavast ida poole jääb Narva metskond 31 (51301:016:0002, maatulundusmaa 100%, pindala 1733969 m²) katastriüksus. Põhja pool asuvad Raja tn 79 (51301:010:0003, elamumaa 100%, pindala 1379 m²), Raja tn 79a (51301:010:0018, elamumaa 100%, pindala 1496 m²), Nurme tn 60 (51301:010:0070, elamumaa 100%, pindala 2070 m²), Nurme tn 64 (51301:010:0005, elamumaa 100%, pindala 1214 m²) ja Nurme tn 64a (51401:001:0570, sihtotstarbeta maa 100%, pindala 152 m²) katastriüksused. Nurme tänavast lääne poole jäävad Riigimaa 500 (51301:010:0026, elamumaa 100%, pindala 20295 m²) ja Nurme tn 57 (51301:010:0120, elamumaa 100%, pindala 1660 m²) katastriüksused.

2.4 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2023. aastal koostatud geodeetilisest alusplaanist, Maa-ameti geoportaalil olevatest ning välisvaatlusel saadud andmetest ning dendroloogilisest hinnangust.

Planeeringuala asub Narva-Jõesuu linna keskosas ja piirneb kahelt poolt tänavatega. Lääne pool asub Nurme tänav (kohalik tee nr 5130027), mis on ca 4 m laiune asfaltkattega tänav ja millel jalgteed puuduvad. Ida poole jääb Raja tänav (kohalik tee nr 5130032), mis on ca 6,8 m laiune asfaltkattega tänav. Tänavast ida pool on ca 3 m laiune ja lääne pool ca 2 m laiune jalgteed. Juurdepääs Nurme tn 68 katastriüksusele toimub mõlemalt tänavalt.

Nurme tn 68 kinnistul asub Narva-Jõesuu linna omandis olev endine lastekodu hoone (ehr kood 118004527). Hoone võõrandati linnale Vabariigi Valitsuse 12.04.2012 korraldusega nr 170. Hoonele ja kinnistule on koostatud 25.03.2022 eksperthinnang (töö nr 220106-43-37873). Hoone on kasutusest maas, seisab tühjuna ja seda ei ole viimased 10 aastat köetud. Tehnilise seisundi tõttu on hoone kasutuselevõtmine võimatu. Katastriüksus on piiratud võrkaiaiga.

Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 7,40 m lõunaosas ja 5,25 m põhjaosas. Planeeringu kirdenurgas asub likvideeritav mahuti, mille maksimaalne absoluutkõrgus on 11,22 m. Planeeringuala lõunaosas, Nurme tn 70 katastriüksuse poolse piiri lähedal asub nõlv.

Maa-ala on osaliselt võsastunud, kuid planeeringualal on palju väärtuslikku kõrghaljastust. Kinnistul on läbiviidud puittaimestiku inventeerimine, mille tulemusel on hinnatud 11 puud, mida tuleb kindlasti säilitada (I väärtusklass) ja 33 puud, mida tuleb säilitada ja võib likvideerida vaid erandjuhul (II väärtusklass). Kinnistu kõige väärtuslikumad puud on männid, mida võib lugeda põlispuudeks ja üks pärn.

Planeeringualal ei ole loodusvarasid. EELISE ja Maa-ameti geoportaali andmetel ei leidu planeeringu alal kaitsealuseid taime- ega loomaliike. Planeeringualast ida pool oleval riigimaal on III kategooria kaitsealuse liigi öösorri (*Caprimulgus europaeus*) leiukoht.

Planeeritav ala ei ole altkaevandatud ja sinna ei ulatu maardlate ala.

Narva-Jõesuu linna haldusterritooriumil on radoonirisk valdavalt kõrge. Suuremas osas jääb pinnaseõhus mõõdetud radoonisisaldus 50 kuni 100 kBq/m³ vahele.

2.5 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi analüüs

Detailplaneeringuala asub Narva-Jõesuu linna keskosas. Narva-Jõesuu on linnasisene linn, mis on Narva-Jõesuu kui kohaliku omavalitsuse keskus. Narva-Jõesuu linn (kohalik omavalitsus) moodustus 2017. aastal toimunud haldusreformiga Narva-Jõesuu linna ja Vaivara valla ühinemisel. Narva-Jõesuu linn on määratud maakonnaplaneeringus ka piirkondlikuks keskuseks. Linna kaugus Narvast on 14 km ja maakonnakeskusest Jõhvest 47 km.

Narva-Jõesuu on tuntud kuurortlinnana, kus on ajalooline spaa-traditsioon ja mitmed turismiettevõtted - Narva-Jõesuu Sanatoorium, Meresuu Spa & Hotel, Noorus Spa Hotel jne. Linn paikneb Narva jõe ja merelahe vahelises kolmnurgas, kus sümmeetrilised tänavad on rajatud otse litemännikusse. Narva-Jõesuus asub Eesti pikim mereäärne liivane supelrand (7,5 km ja jätkub Narva-Jõesuu linna Meriküla ja Udria randadega). Planeeringualast rannani on linnulennult ca 400 m.

Narva-Jõesuu linna veebilehe andmetel elab 2023. aasta 1. jaanuari seisuga Narva-Jõesuu linnas (asulas) 2848 elanikku ja kohalikus omavalitsuses kokku 4828 elanikku. Võrreldes 2021. aasta arvuga on elanike arv kasvanud.

Planeeringualal on hea logistiline ühendus olemasoleva tänavavõrguga. Linna läbiv Vabaduse tn (Narva – Narva-Jõesuu – Hiimetsa maantee) on Nurme tänavaga paralleelne ja jääb planeeringualast ca 140 m lääne poole. Lähim bussipeatus asub Vabaduse tn ääres, ca 270 m kaugusel. Vabaduse tn ääres asuvad Noorus spa-hotell (ca 500 m kaugusel) ja Meresuu spa-hotell (ca 800 m kaugusel). Narva-Jõesuu sadam asub Narva jõe ääres, planeeringualast ca 2,5 km põhja pool. Põhjapoolse jäävad ka Narva-Jõesuu kool (ca 2,3 km) ja lasteaed Karikakar (ca 2,1 km).

Planeeringuala asub väikeelamute piirkonnas. Planeeringualast ida- ja lõunapoolne ala on riigiomandis olev metsamaa. Lõunapoolne osa jääb Auga looduskaitseala (KLO1000720) territooriumile (vt joonis 3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

Olemasolev endine lastekodu hoone ei sobi oma mahult ja välissilme poolest väljakujunenud linnaruumi ning risustab ümbritsevat linnakeskkonda. Narva-Jõesuu linna üheks oluliseks arengu eesmärgiks on linnaruumi korrastamine.

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1 Planeeringulahenduse eesmärgid, kirjeldus ja põhjendused

Detailplaneeringu eesmärk on maa jagamine elamumaa sihtotstarbega kruntideks, ehitusõiguse määramine üksikelandute ning ühe ridaelamu ehitamiseks. Lisaks lahenduse andmine planeeringuala tehnovõrkudega varustamiseks, juurdepääsude rajamiseks, parkimiskorralduse lahendamiseks, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Planeeringualale elamukruntide moodustamine ei kahjusta avalikku huvi ega Narva-Jõesuu linna infrastruktuuri toimimist. Planeeritava tegevuse realiseerumisel toimub olemasolevasse keskkonda uute väärtuste lisamine.

3.2 Krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus

Detailplaneeringuga kavandatakse Nurme tn 68 katastriüksuse jagamine kümneks elamukrundiks, millest üheksa on üksikelandutele ja üks ridaelamule, üheks üldkasutatava maa krundiks ja kolmeks transpordimaa krundiks.

Krundi hoonestusalad ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu *põhijoonisel* ning seletuskirja *Tabelis 1 Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus*. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse ning vastavalt määratud ehitusõigusele. Hoonestusalast väljapoole võib rajada haljastust, teid, parklaid, piirdeid, kraave ja tehnovõrke.

Tabel 1. Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus

POS 1	<p>Pindala 2400 m², maakasutuse sihtotstarve 100% ridaelamu maa (ER), katastri sihtotstarve 100% elamumaa. Krundi suurus vastab üldplaneeringu tingimusele $4 \times 0,6 \times 1000 \text{ m}^2 = 2400 \text{ m}^2$)</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada 2 hoonet (üks kuni nelja korteriga ridaelamu ja üks jäätmemaja). Maksimaalne ehitisealune kogupind on 700 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 29%. Ridaelamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4,5 meetrit. Ridaelamu suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3</p>
POS 2	<p>Pindala 1391 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelandu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa.</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada 3 hoonet (üks elamu ja kaks abihoonet). Maksimaalne ehitisealune kogupind on 350 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Elamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4,5 meetrit. Elamu suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p>

	<p>Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3</p>
POS 3	<p>Pindala 1423 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa.</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada 3 hoonet (üks elamu ja kaks abihoonet). Maksimaalne ehitisealune kogupind on 355 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Elamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4,5 meetrit. Elamu suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3</p>
POS 4	<p>Pindala 1542 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa.</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada 3 hoonet (üks elamu ja kaks abihoonet). Maksimaalne ehitisealune kogupind on 385 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Elamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4,5 meetrit. Elamu suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3</p>
POS 5	<p>Pindala 1404 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa.</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada 3 hoonet (üks elamu ja kaks abihoonet). Maksimaalne ehitisealune kogupind on 350 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Elamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4,5 meetrit. Elamu suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3</p>
POS 6	<p>Pindala 1304 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa.</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada 3 hoonet (üks elamu ja kaks abihoonet). Maksimaalne ehitisealune kogupind on 325 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Elamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4,5 meetrit. Elamu suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3</p>
POS 7	<p>Pindala 1302 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa.</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada 3 hoonet (üks elamu ja kaks abihoonet). Maksimaalne ehitisealune kogupind on 325 m², lubatud maksimaalne täisehitus on</p>

	<p>25%. Elamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4,5 meetrit. Elamu suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3</p>
POS 8	<p>Pindala 1300 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa.</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada 3 hoonet (üks elamu ja kaks abihoonet). Maksimaalne ehitisealune kogupind on 325 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Elamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4,5 meetrit. Elamu suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3</p>
POS 9	<p>Pindala 1297 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa.</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada 3 hoonet (üks elamu ja kaks abihoonet). Maksimaalne ehitisealune kogupind on 325 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Elamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4,5 meetrit. Elamu suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3</p>
POS 10	<p>Pindala 1318 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa.</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada 3 hoonet (üks elamu ja kaks abihoonet). Maksimaalne ehitisealune kogupind on 330 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 25%. Elamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4,5 meetrit. Elamu suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Rajatise on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP3</p>
POS 11	<p>Pindala 1099- m², maakasutuse sihtotstarve 50% kultuuri- ja puhkerajatise maa (PK) ja 50% turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa (PT), katastri sihtotstarve 100% üldkasutatav maa.</p> <p>Tegemist on üldkasutatava maa krundiga, mida on võimalik kasutada rekreatsioonialana ja/või parklana. Rekreatsioonialale on võimalik rajada avalikuks kasutamiseks mõeldud rajatise (nt mänguväljak, spordiväljak, lehtla jms). Krundi põhjaosasse on kavandatud avaliku kasutusega parkla puhkeala teenindamiseks. Krundi kasutamisel tuleb arvestada väärtusliku haljastusega ja see tuleb maksimaalses mahus säilitada.</p>
POS 12	<p>Pindala 929 m², maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa maa.</p>

	Tegemist on transpordimaa krundiga ning ehitusõiguse kohaselt pole lubatud krundile hooneid ehitada. Ehitusseadustiku alusel võib krundile rajada rajatisi.
POS 13	Pindala 681 m ² , maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa maa. Tegemist on transpordimaa krundiga, mis on mõeldud Nurme tänava jalgteel rajamiseks ning lubatud liita Nurme tänav L6 (51301:001:0246) katastriüksusega. Ehitusõiguse kohaselt pole lubatud krundile hooneid ehitada. Ehitusseadustiku alusel võib krundile rajada rajatisi.
POS 14	Pindala 240 m ² , maakasutuse sihtotstarve 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa maa. Tegemist on transpordimaa krundiga, mis on mõeldud Raja tänava jalgteeläärse haljasriba rajamiseks ning lubatud liita Raja tänav L1 (51301:001:0192) katastriüksusega. Ehitusõiguse kohaselt pole lubatud krundile hooneid ehitada. Ehitusseadustiku alusel võib krundile rajada rajatisi.

3.3 Arhitektuurinõuded

Planeeringuga kavandatavate hoonete puhul on valdavalt tegemist ühepereelamutega ja ühe ridaelamuga. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Hooned peavad peab olema teostuselt heatasemelised, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning mitte olema ohtlikud inimesele, varale ega keskkonnale. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega. Kavandatav ridaelamu peab sobima piirkonna hoonestusega.

Planeeringuga on elamukruntide piir kavandatud jalgteede tõttu olemasolevast krundipiirist kaugemale ning ehitusjoone kavandamisel on arvestatud sõiduauto parkimiskoha pikkusega. Raja ja Nurme tänaval ei ole selgelt väljakujunenud ehitusjoont. Nurme tänava katastriüksuste põhihooned asuvad olemasolevast piirist ca 6 m kuni 22 m kaugusel. Raja tänava hooned asuvad ca 3 m kuni ca 23 m kaugusel. Detailplaneeringuga on määratud kohustuslik ehitusjoon – **10 meetrit tänavapoolsest krundipiirist**.

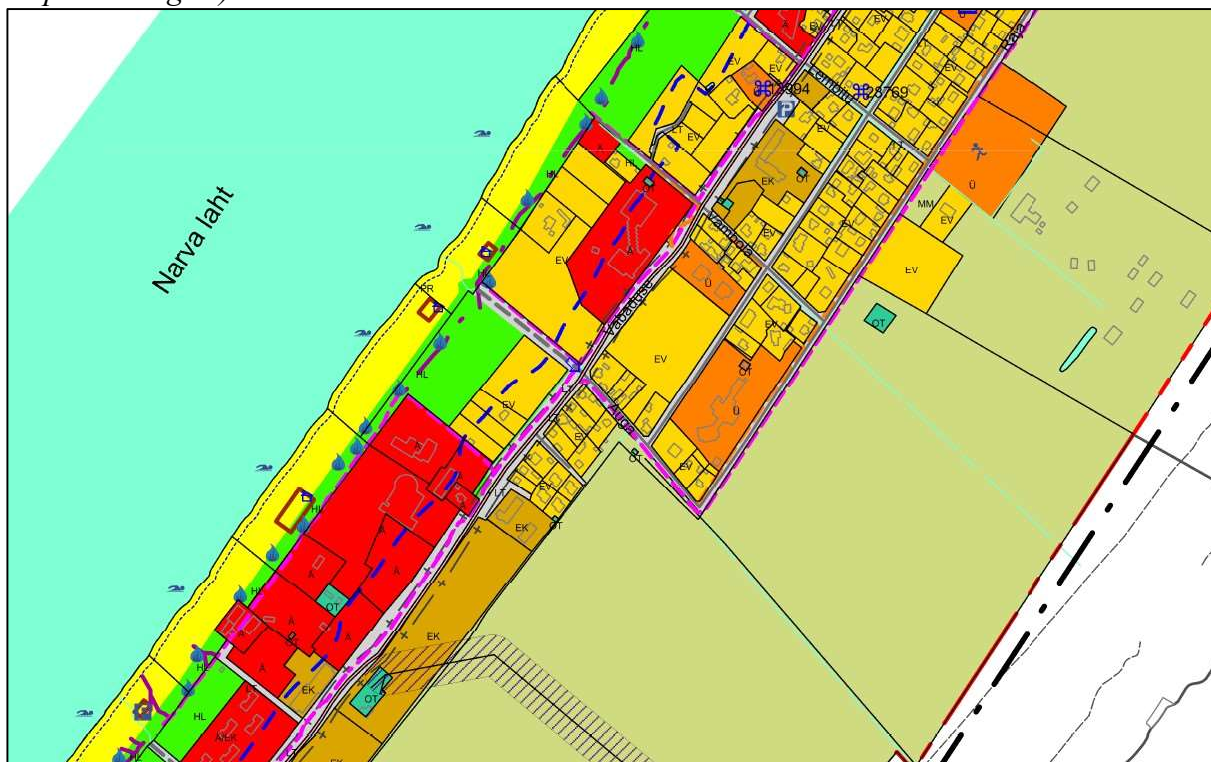
- Põhihoonete esinduslik külj planeerida tänava poole.
- Katuse tüüp üksikelamutel on viilkatus ja kelpkatus. Lubatud katusekalle üksikelamutel 10-45°. Ridaelamul on lubatud ka lamekatus. Lubatud katusekalle ridaelamul 0-30°.
- Katuseharja suund peab olema parallelselt tänavaga.
- Kohustuslik on kasutada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk jms).
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (puitlaudist jäljendavad plastvoodrid, puitakna välimusega plastaknad jms).
- Keelatud on välisviimistluseta palkmajade projekteerimine ja püstitamine.
- Toonid peavad olema soojad, pastelsed ja looduslikud.
- Abihoone arhitektuur peab olema kooskõlas elamu arhitektuuriga.

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne

arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

3.4 Vastavus kehtivale Narva-Jõesuu linna üldplaneeringule

Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu kohaselt on Nurme tn 68 kinnistu maakasutuse juhtotstarve 100% ühiskondlike hoonete maa (*Joonis 1 Väljavõte kehtivast Narva-Jõesuu linna üldplaneeringust*).



Joonis 1 Väljavõte kehtivast Narva-Jõesuu linna üldplaneeringust

Planeeringualal ei esine loodus- ega muinsuskaitsealuseid alasid ega üksikobjekte, samuti pärandkultuuri objekte ega piiranguid. Nurme tn 68 kinnistu paikneb Narva-Jõesuu üldplaneeringu kohaselt pea kogu ulatuses rohelises võrgustikus, mille sidususe ja tervlikkuse tagab säilitatav riigi tasandi rohevõrgustiku koridor K1.

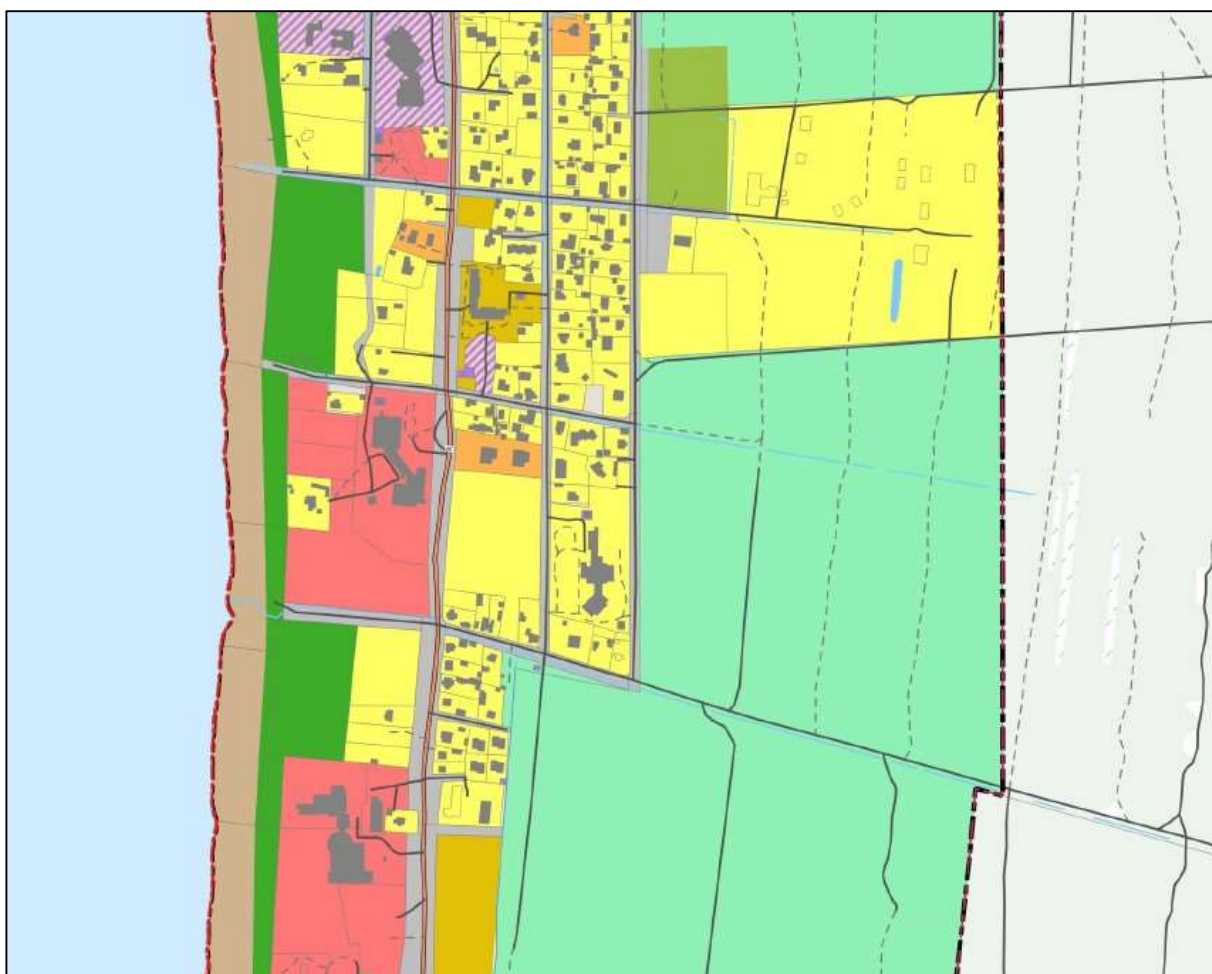
PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut ning sellisel juhul tuleb PlanS § 142 lõike 2 kohaselt kohaldada detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Nurme tn 68 maa-ala osas maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks väikeelamu maaks (EV) (*Joonis 2 Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu muutmise ettepanek*). Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on väikeelamumaa 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. Hoone on olnud

- Minimaalne lubatud haljastuse osakaal on 50% krundi pinnast. Kõrghaljastusega kaetud aladel reserveeritud elamukruntidele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 60% krundi ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine.

3.5 Vastavus koostamisel oleva Narva-Jõesuu linna üldplaneeringule

Koostamisel oleva üldplaneeringu kohaselt on määratud Nurme tn 68 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks sarnaselt lähiümbruse kruntidele elamu maa-ala. Elamu maa-ala on alaliseks elamiseks ettenähtud ehitise maa. Elamu maa-ala on elamualune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitiste alune ning ehitist teenindav maa. Üldplaneeringu põhimõtete järgi on maa-alale lubatud anda kõrvalotstarve kuni 30% ulatuses katastriüksusest. Planeeringulahendus on kooskõlas koostamisel oleva üldplaneeringu põhimõtetega.



Joonis 3 Väljavõte koostamisel olevast Narva-Jõesuu linna üldplaneeringus

Üldplaneeringu koostamisel on lähtutud sellest, et uued kinnistud tekiks aladele, kus on optimaalsed võimalused teeninduseks ja olemasoleva infrastruktuuriga ühinemiseks. Uued elamualad peavad jääma olemasolevate elamualade lähedusse. Arvestades juba väljakujunenud asustusstruktuuri, elamute paiknemist ja iseloomu, on jätkuv suund ühepereelamute rajamisel.

Üle kümne katastriüksusega elamuala detailplaneeringu koostamisel ja rajamisel tuleb tagada vähemalt üks keskmise elamukinnistu suurusega (konkreetsel alal planeeritavate elamu kinnistute keskmine suurus) avalik puhke- ja virgestustegevuse maa-ala. Iga järgneva elamukinnistu kohta tuleb suurendada avaliku puhke- ja virgestustegevuse maa-ala kinnistu pindala täiendavalt 20% võrra (seal võivad paikneda ka mänguväljakud vms).

Üksikelamutele seatavad tingimused:

- üksikelamu puhul on lubatud katastriüksuse minimaalseks suurus 1 000 m².
- Ühele katastriüksusele on lubatud üks elamu ja kuni kaks abihoonet. Üksikelamu ja selle juurdeehitus ning abihoone peavad järgima tänava väljakujunenud ehitusjoont.
- Suurim lubatud täisehituse % - 1000 m² – 25%; 1001 kuni 1300 m² – 20%; 1301 kuni 1600 m² – 17%; 1600 kuni 1900 m² – 15%; üle 1900 m² – 13%.
- Suurim lubatud elamu katuseharja kõrgus on 9 m (alusplaanil mõõdetud maapinna kõrgusmärgist). Suurim lubatud elamu maapealne korruselisis on 2 korrust.
- Abihoonel on lubatud kuni 1 korrus ja kõrgus kuni 5,5 m (alusplaanil mõõdetud maapinna kõrgusmärgist).
- Minimaalne lubatud haljastuse osakaal on 50% katastriüksuse pinnast. Kõrghaljastusega kaetud aladel reserveeritud elamu maa-aladele hoonete projekteerimisel tuleb tagada haljastuse osakaalust vähemalt 60% katastriüksuse pindalast olemasoleva kõrghaljastuse säilimine või uue samaväärse kõrghaljastuse rajamine. Haljastuse osakaalu hulka ei kuulu murukivikattega alad ja maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus.
- Ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid piirdeid ning piirdeid, mille kõrgus on rohkem kui 1,5 m. Piirdeaed peab järgima piirkonnas väljakujunenud kõrgust ja ehituslaadi. Hekk võib elamumaal olla kuni 2 m kõrgune.

Ridaelamutele seatud tingimused:

- Narva-Jõesuu linnas on korterelamu maa-alale lubatud kavandada kuni kolmekorruselisi ridaelamuid. Ridaelamus võib olla maksimaalselt 6 korterit (v.a Narva-Jõesuu linnasiseses linnas, kus on lubatud 4 korterit).
- Uue katastriüksuse minimaalne suurus ridaelamu puhul on: ridaelamu boksi arv x 0,6 x 1 000 m².
- Suurim lubatud katastriüksuse täisehitusprotsent on kuni 30%.
- Hoone suurim lubatud kõrgus alusplaanil mõõdetud maapinna kõrgusmärgist katuseharjani on 14 m.
- Haljastus Kõrghaljastust peab olema vähemalt 20% katastriüksuse pindalast.

Nõuded arhitektuurile:

- Kõikidele maa-aladele ehitamisel tuleb hoone esinduslik külj planeerida avaliku tee/tänavaga ja/või veekogu poole.
- Katuse tüüp ja katuseharja suund peab järgima piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi.
- Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel on kohustuslik kasutada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk jms).
- Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (puitlaudist jäljendavad plastvoodrid, puitakna välimusega plastaknad jms).
- Keelatud on välisviimistluseta palkmajade projekteerimine ja püstitamine.

- Ühes piirkonnas või elamukvartalis tuleb kasutada ühesuguseid katusekaldeid (maksimaalselt kaks erinevat, näiteks korraga 45° ja 30°) ja värvitoone, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekallete erinevusi (näiteks 45° ja 50°) või suurt katusekallete vahelduvust ning hoonete suuri värvitoonide vahesid, sest see jätab läbimõtlemata ja korrapärase üldilme.

Kuni 20 m² ehitusaluse pinnaga väikeehitist võib ehitada ehitusloata ja ehitusteatiseta, kui seda ei piira muu regulatsioon või seadus (nt kaitseala kaitse-eeskiri, looduskaitseseadus). Antud väikeehitis ei tohi paikneda eespool tänava ehitusjoont ja naaberkinnistu piiri vahetus läheduses, kui puudub naaberkinnistu omaniku kooskõlastus.

Planeeringuala jääb Narva-Jõesuu väärtuslikule maastikule (maakondliku tähtsusega. II klass). Üldplaneeringuga on seatud väärtuslike maastike kaitse- ja ehitustingimused. Säilitada tuleb väärtuslike maastike omapära. Uute hoonete rajamisel tuleb jälgida, et uuendused ei rikuks maastiku üldilmet ning ühtlasi piirkonnale iseloomuliku ehitusstiiliga.

Planeeringuala ei jää miljööväärtuslikule alale ega rohevõrgustiku alale.

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Planeeringuala piirneb kahelt poolt olemasolevate tänavaga. Lääne pool asub Nurme tänav (kohalik tee nr 5130027), mis on ca 4 m laiune asfaltkattega tänav. Ida poole jääb Raja tänav (kohalik tee nr 5130032), mis on ca 6,8 m laiune asfaltkattega tänav. Juurdepääs Nurme tn 68 katastriüksusele toimub mõlemalt tänavalt.

Planeeringualale ulatuvad tänavate kaitsevöönd, mille laius EhS § 71 lõike 3 kohaselt on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit.

Juurdepääsud kruntidele on kavandatud Nurme ja Raja tänavatelt. Krundile POS 11 ja planeeringuala keskmes olevale Nurme tn 58b katastriüksusel asuvale alajaamale juurdepääsu tagamiseks on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krunt POS 13. Kavandatava tee laius on ca 3,5 m.

Krundil POS 11 säilitatakse olemasolev juurdepääs Raja tn 79a naaberkinnistule.

Juurdepääsud kruntidele on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel orienteeruva täpsusega. Kavandatavad juurdepääsud on kavandatud 3,5 m laiustena, et tagada päästeautode juurdepääs hoonetele. Projekteerimise käigus täpsustatakse juurdepääsuteede asukohad, laiused ning katendid.

Lähtuvalt koostamisel oleva üldplaneeringu põhimõtetest peavad kõik tiheasustusalal tänavatega piirnevad katastriüksused rajama sissesõidu väravad sissepoole avanevatena või lükandväravatena. Vältida autode peatumist jalgteel.

4.2 Parkimine ja kõnniteed

Planeeritavate hoonete parkimine on lahendatud krundisiseselt. Üksikelumumaa kruntidele tuleb projekteerimise käigus tagada igale 2 parkimiskohta. Ridaelamul tuleb igale korterile kavandada kaks parkimiskohta.

Normatiivne parkimine tuleb lahendada projekteerimise käigus lähtuvalt Eesti Vabariigi Standardist 843:2016.

Krundile POS 12 on kavandatud 7 kohaga avalik parkla.

Nurme tänava ääres jalgteed puuduvad. Detailplaneeringuga on kavandatud ca 1,5 m laiuse jalgee rajamine. Raja tänavast ida pool on ca 3 m laiune ja lääne pool ca 2 m laiune jalgte. Planeeringuga on kavandatud jalgteede äärde ca 2 m laiuse haljasriba rajamine. Raja tänava jalgteel olev tänavavalgustus on võimalik ümberehitada haljasalale.

4.3 Kattega alad

Krundile POS 13 planeeritud tee ja krundile POS 12 kavandatud parkla on ettenähtud rajada asfaltkattega. Elamukruntide juurdepääsuteede ning krundisisesete parkimiskohtade ja hoonete vaheliste alade katendiks võib olla tolmuva kate, kõnniteekivi või muu kõvakatend. Täpne katendite lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Sademevee juhtimise haljasaladele peab tagama katendile projekteeritav kalle. Täpne katendite lahendus antakse projekteerimise käigus.

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

5.1 Haljastus ja heakorrasutus

Detailplaneeringu koostamiseks on Nurme tn 68 kinnistul läbiviidud puittaimestiku inventeerimine (Tammerae OÜ, Kaire Zimmer, 2023), mille eesmärk oli hinnata kinnistu puittaimestiku väärtust ning anda soovitusel ehitusaegseks puude kaitseks.

Inventeerimises on väljatoodud, et ala on osaliselt võsastunud. Hoonete vundamentide ääresse, kõikidesse põõsastesse, põõsarühmadesse ning mitmete vääruslike puude võradesse on kasvanud puude looduslik uuendus. Ka murualadel on kasvamas puude looduslik uuendus. Puid ei ole pikka aega hooldatud ja suur osa puudest vajab hooldusloikus juhul, kui ala võetakse taas kasutusse. Pärnadel tuleb eemaldada juurekaela võsud. Alal kasvab 11 puud, mis on hinnatud I väärtusklassi (puud, mida tuleb kindlasti säilitada) ja 33 puud, mis on hinnatud II väärtusklassi (puud, mida tuleb säilitada ja võib likvideerida vaid erandjuhul. Alal ei kasva dendroloogilisi haruldusi.

Väga väärtuslikud puud (I väärtusklass) tuleb planeeringu elluviimisel säilitada. Need on tähistatud *Põhijoonisel* punasega. Väärtuslikud puud (II väärtusklass) on tähistatud sinisega ning neid on lubatud likvideerida ainult erandjuhul. Kinnistu kõige väärtuslikumad puud on männid, mis oma tüve ümbermõõdu (220 cm ja rohkem ehk tüve rinnasläbimõõt üle 70 cm) tõttu võib lugeda põlispuudeks. Tähelepanuväärseks puuks on peetud ka krundil POS 9 kasvavat harilikku pärna dekoratiivse ja terve võra tõttu.

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise koostöös kehtivate normidega

Inventeerimise tulemusel on antud soovitusel puittaimede säilitamise kohta ehitustegevuse käigus:

- Ehitustegevuse ajal tuleb rakendada EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses“ osas 3 kirjeldatud puittaimede kaitsemeetmeid. Säilitatavate puude juurestiku kaitsealal on keelatud ehitus- ja kaevetööd, ehitusmasinate liikumine, materjalide ladustamist jmt tegevused. Kui ehitustegevus juurestiku kaitsealal on vältimatu, tuleb iga puu puhul eraldi hinnata puu säilitamise võimalikkust ja vajalikke kaitsemeetmeid.
- Juurestiku kaitsealad on kajastatud inventeerimise joonistel. Juurestiku kaitseala on ring ümber puu tüve, mille raadius tüve teljest on võrdne vähemalt puu 12kordse rinnasläbimõõduga, mitmetüvelise puu korral on juurestiku kaitseala võrdne vähemalt puu 10kordse juurekaela läbimõõduga. Juurestiku kaitseala on puud ümbritsev ala, kus paikneb puu elutegevuse tagamiseks vajalik juurekava, mida ei tohi kahjustada.
- Ehitusala säilitatavad puud kaitstakse ajutise piirdeaiaga, mis paigaldatakse juurestiku kaitseala piirile. Juhul, kui ehitustöö puude juurestiku kaitsealal on siiski vältimatu, paigaldatakse puudele tüvekaitse ning kaevetöö tehakse kas käsitsi või kinnisel viisil.
- Juhul, kui juurte läbilõikamine on vältimatu, lõigatakse juured läbi sirgelt terava lõikevahendiga (ei rebita kopaga).
- Üle 2,5 cm läbimõõduga juured võimalusel säilitada.
- Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi lõigata, kuna see muudab puu haigustele altiks ja võib vähendada puu seisukindlust.
- Kaevetöödel paljastunud juured tuleb võimalikult kiiresti katta niiskust säilitava materjaliga juhul, kui tekib oht, et juured võivad kuivada tuule ja päikese mõjul. Kui kaevis jääb lahti üle ühe nädala, tuleb puid iga päev kasta.
- Enne pinnase või muu materjali tagasitäitmist eemaldatakse mittelagunev niiskust hoidev katematerjal ja juured ümbritsetakse kasvumullaga.
- Liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal kaetakse maapind viisil, mis välistab pinnase tihenemise (maapinna katmine liiva, kergkruusaga, multšiga, spetsiaalsete pinnasekaitse mattide ja plaatidega).
- Puude okste vigastamine ja katki rebimine ei ole lubatav, segavad oksad kas seotakse üles või kõrvale või lastakse eemaldada arboristil.
- Säilitatavate puude läheduses tuleb vältida kasvukohatingimusi oluliselt muutvaid tegevusi, nagu nt maapinna langetamine ja tõstmine. Puude juurekaela peab jääma maapinnaga ühele tasapinnale.

Planeeritavad haljasalad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt *Narva-Jõesuu linna heakorra eeskirjale (Narva-Jõesuu Linnavolikogu 29.06.2011 määrus nr 57)*. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada haljasalad.

Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude ja nende kaitsevööndite ulatusega. Eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevas keskkonda ja mullastikku. Lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Planeeritavatele kruntidele haljastuse rajamisel tuleb tagada krundil haljastusprotsent vähemalt 40% krundi pinnast. Haljastuseks loetakse haljasala ja kõrghaljastusega ala (kõrgeid pöösaid ja

puid). Haljastuse osakaalu hulka ei kuulu murukivi- ja kruusakattega alasid ja maapinnaga ühendamata haljastus (sh konteinerhaljastust, katuse- või garaažipealne haljastust).

Tulenevalt sellest, et planeeringuala kattub väikese ulatusest nahkhiirte elupaigaga, on puude raieks sobiv aeg on 1. septembrist - 15. aprillini.

5.2 Piirded

Planeeritud elamukruntidele on lubatud piirete rajamine krundipiirile. Piirete maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Krundil POS 5 võib Nurme tn 70 kinnistupoolne piire olla vahemikus 1,5 m – 2 m. Värava paigaldamisel peab värava laius olema vähemalt 4 m. Hekk võib olla kuni 2 m kõrgune. Heki rajamine kruntide piirile on lubatud ainult mõlema krundi omaniku kirjalikul nõusolekul.

Lubatud ei ole rajada läbipaistmatuid piirdeid. Piirded peavad paiknema katastriüksuse piiril (tiheasustusalal) või oma krundi sees. Kruntide vahelise piirde rajamiseks olema naaberkrundi omaniku nõusolek.

Täpsem piirete asukoht, rajamise vajadus, kõrgus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Piirete rajamisel peab see kokku sobima hoonete arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga.

6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) mõistes. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille jaoks on vajalik keskkonnakasutuse luba ega olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“. Planeeritava alal ei ole kaitsealuseid objekte.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimise vajadust, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumitest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asustuste seisukohtadest.

KSH eelhinnang (töö nr 22004411) on koostatud ning selle osas on andnud seisukoha Keskkonnaamet, Terviseamet ja Päästeamet. KSH eelhinnangus käsitleti mõju loodus- ja sotsiaalsele keskkonnale ning selle järelduste kohaselt ei eeldata ebasoodsat mõju kavandatava tegevuse realiseerimisega. KSH eelhinnangus jõuti järeldusele, et kuigi tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, ei ole kavandatud tegevuste elluviimisel põhjust eeldada, et KeHJS mõistes olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist ja detailplaneeringu koostamiseks ei ole KSH algatamine vajalik. Narva-Jõesuu Linnavolikogu 30.11.2022 otsusega nr 42 jäeti detailplaneeringu algatamisel KSH algatamata.

KSH eelhinnangu kohaselt tuleb võimalikud ebasoodsad mõjud välistada. KSH eelhinnangus toodud leevendavaid meetmeid on arvestatud p 6.1 keskkonnatingimuste seadmisel

6.1 Keskkonnatingimused

- Säilitada võimalikult suures ulatuses olemasolev kõrghaljastus.
- Tekkivad ehitusjäätmekäitluskohad tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohale;
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumat;
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 1.01.2009. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana;
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse ehitustööd olemasolevate elamute läheduses öisel ajal (nt alates kella 21.00-st kuni 8.00) – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele;
- Planeeritavates hoonetes ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnareostus;
- Tänavaja muus välivalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiat töötavat valgustust vms;
- Juhul, kui planeeringualalt leitakse kaitsealuseid liike, siis tuleb lähtuda Looduskaitseseadusest tulenevatest nõuetest.
- Vältida amortiseerunud hoonestuse lammutamisel nahkhiirte talvitusperioodi.
- Jälgida kasutatava tehnika korrasolekut ning välistada lekked. Samuti on vajalik jälgida, et ehitusmaterjalide ladustamisel ei satuks pinnasesse ja sealt kaudu põhjavette kemikaale. Mõistlik on nii lammutus- kui ehitustööd teostada tavapärasel tööaegadel.
- Visuaalse häiringu vähendamiseks on mõistlik säilitada või asendada olemasolevat kõrghaljastust planeeringualal.
- Uute hoonete rajamisel tuleb järgida asjakohaselt heliisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit (EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest).
- Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, järgides head tava ja kehtivaid norme.

6.2 Jäätmekäitlus

Jäätmete kogumiseks ja utiliseerimiseks tuleb paigutada vastavad konteinerid. Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Narva-Jõesuu linna jäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud Narva-Jõesuu Linnavolikogu 30.10.2019 määrusega nr 74), mille täitmine on kohustuslik kõigile linna territooriumil viibivatele ja tegutsevatele juriidilistele ja füüsilistele isikutele ning riigi ja kohaliku omavalitsuse asutustele. Narva-Jõesuu linna territooriumil kehtib ka Narva-Jõesuu linna heakorra eeskiri (vastu võetud Narva-Jõesuu Linnavolikogu 29.06.2011 määrusega nr 57).

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja pakendite hoidmisega. Prügikonteinerite tühendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs on tagatud juurdesõiduteede kaudu. Lähtudes Narva-Jõesuu linna jäätmehoolduseeskirjast vastutab jäätmete nõuetekohase käitlemise eest jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Narva-Jõesuu Linnavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumist selleks ettenähtud mahutitesse või linnavalitsuse poolt määratud kogumispunktidesse. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda

jäätmeseadusest. Prügikastide puhul vältida looduses silmatorkavat värvi, prügiurnid peavad sobima antud keskkonda.

6.3 Radoonioht

Narva-Jõesuu linna haldusterritooriumil on radoonirisk valdavalt kõrge. Suuremas osas jääb pinnaseõhus mõõdetud radoonisisaldus 50 kuni 100 kBq/m³ vahele.

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne gaas, õhust raskem gaas. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Peamine radoonileke keldrita majade eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kavandatavate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektri kaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandal.

Projekteerimise käigus tuleb läbi viia radoonitaseme mõõtmised või ehitada radoonikindlad hooned, et tagada ohutu radoonitase hoonetes.

7. TULEOHUTUS

7.1 Tuleohutusnõuded

Alus: Tuleohutusseadus, siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, Siseministri 18. veebruari 2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Seetõttu peab ehitistevaheline kuja olema vähemalt 8 m, et takistada tule levikut teistele ehitisele. Juhul, kui kuja on väiksem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (näiteks tulemüür vms).

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskujad tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohtale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädaväljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;
- 6) pööningu igasse tuletõkkeseptsiooni olema sissepääs, kusjuures pööningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud planeeritud juurdepääsuteede kaudu. Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab vähemalt hoonestusalani olema rajatud vähemalt 3,5 m laiune sõidutee. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue pääs peab olema vähemalt 4 m lai ja 4,5 m kõrge. Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Planeeritavate hoonete tulepüsisivusklass on TP3. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes tuleb lähtuda *siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”* ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest.

Väline kustutusvee lahendus ja hulk määratakse vastavalt Siseministri 18. veebruari 2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Planeeringuala hooned liigituvad tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisiga hooneteks.

Kustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitise puhul on 10 l/s 3 tunni jooksul (tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormuse 0-600 MJ/m² korral ja kui ei kasutata automaatset tulekustutussüsteemi).

Lähimad olemasolevad hüdrandid asuvad Nurme tänava äärtes ning tuetõrjervee varustus tagatakse olemasolevate hüdrantide baasil.

8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel tuleb lähtuda standardist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", 29.11.2002.a. Planeeringus on toodud võimalikud probleemid ning antud soovitusel projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks.

8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

8.1.1 Korrashoid

Planeeringuala tuleb olemasolevate hoonete lammutamise ning uute ehitamise järgselt heakorrastada ja lõplikult viimistleda. Halvasti korrashoiatud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, muru korrapärane niitmine jne). Korrashoiatud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on väiksem. Lisaks korrashoiule tuleb tagada konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed (selgitavad/suunavad viidad). Piirkonna väärtust tõstavad atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed. Ehitamisel tuleb kasutada atraktiivseid, vastupidavaid ja kvaliteetseid värve ja materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid)

8.1.2 Elavus

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal.

8.1.3 Valgustus ja vargused

Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Tuleb tagada hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja hooviala. See vähendab

kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismiaktide, vägivalla ja süütamise riski. Puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle. Samuti on mõeldav turvasüsteemide ehitamine hoonetele. Parklate jälgimine, soovitatavalt videovalve abil, vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegudega riski.

9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhinduvad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust. Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid.

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud *tehnovõrkude joonisel*.

9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks krunte läbivatele tehnovõrkudele ja planeeringualast väljapoole kavandatud tehnovõrkudele kaitsevööndite ulatuses (vt p 10 *TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED* vastav alapunkt).

10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Nurme tänaval on kanalisatsiooni survetorustik ja isevoolnetorustik, veetorustik, gaasitorustik ja sidetrass. Nurme tn trassidest on olemasoleva hoone vee-, kanalisatsiooni- ja sideühendused. Planeeringuala keskmes Nurme tn 68b katastriüksusel asub alajaam AJ-134 ning planeeringuala läbivad madal- ja kõrgepinge maakaablid. Raja tänava ääres jalgteel on tänavavalgustus ja elektriõhuliin.

Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel. Detailplaneeringu lahenduse on koostatud vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis on lisatud käesoleva kõite koosseisu (vt LISAD).

10.1 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus lahendatakse vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ poolt 27.06.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr VEV.07-7/9.

Lahendatakse põhilahenduse koostamisel.

10.2 Tänavavalgustus

Raja tänava ääres jalgteel olev õhuliin ja valgustuspostid tuleb ümberpaigutada jalgteel äärde kavandatud haljasribale. Detailplaneeringuga on kavandatud valgustuse rajamine Nurme tänava äärde.

Hoonete valgustuslahendus antakse projekteerimise staadiumis. Kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiaal töötavat valgustust vms.

10.3 Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS poolt 11.07.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 38068918.

Lahendatakse põhilahenduse koostamisel.

10.4 Veevarustus

Planeeritava ala veevarustus lahendatakse vastavalt AS Narva Vesi poolt 28.06.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr C/207-1.

Lahendatakse põhilahenduse koostamisel.

10.5 Reoveekanalisatsioon

Planeeritava ala reoveekanalisatsioon lahendatakse vastavalt AS Narva Vesi poolt 28.06.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr C/207-1.

Lahendatakse põhilahenduse koostamisel.

10.6 Sademevee kanalisatsioon

Planeeritavas parklas ja hoone katuselt kogutud sademevesi tuleb lahendada eelistades säästlikke lahendusi (nt immutusplakkidega, imbkaevudega, taimkatteribadega, viibetiikidega, vihmaaedadega, haljaskatustega, haljasseintega, immutusaladega, puhverribadega sõidutee ja jalgtee vahel, viibekraavidega, taimestatud viibealadega, vettläbilaskvate katetega, kivisillutistega jmt).

Sademevee ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsiooni torustikku on keelatud.

10.7 Gaasivarustus

Planeeritava ala gaasivarustus lahendatakse vastavalt Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ poolt 07.07.2023 väljastatud tehnilistele lähteandmetele nr 1-6/15.

Lahendatakse põhilahenduse koostamisel.

10.8 Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus on kavandatud lokaalselt (elektri-, päikese-, tahkekütte- või kombineeritud küttevõimsid). Soojavarustus lahendatakse edaspidi hoone projekteerimise käigus. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine.

Tehnovõrkude lahendust ning liitumispunktide asukohtasid võib projekteerimise käigus täpsustada. Tehnovõrkude paigutamisel tuleb arvestada olemasolevate ja projekteeritud puude paiknemisega (sh juurestiku kaitsealaga). Maa-aluste tehnovõrkude paigutamisel juurestiku kaitsealale, tuleb nende kahjustamise vältimiseks kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnovõrgud ühisesse kinnisesse kanalis, mille hooldamiseks pole juurestiku kaitsealal vaja teha kaevetöid.

11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA ELLUVIIMINE

11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Kavandatud tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ega lähiümbruses. Planeeritud tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale keskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringuga kavandatakse uute hoonestuste rajamist, mille tõttu suureneb inimeste arv alal, kuid mis kokkuvõttes ei ületa piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõimet. Negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub.

11.2 Elluviimise kava ja tingimused

Detailplaneeringu elluviimisega seotud kulud kannab planeeringu koostamisest huvitatud isikuna linnavalitsus, kes ehitab välja planeeritava tee, parkla ja tehnovõrgud. Tehnovõrkude väljaehitamine toimub linna ja tehnovõrgu valdaja vaheliste kokkulepete alusel ja vastavalt tehnovõrguvaldaja poolt esitatud tingimustele.

Planeeringu elluviimine koosneb kolmest etapist:

1. Maakorraldustoimingud – katastriüksuste moodustamine;
2. Planeeringuala taristu projekteerimine (tehnovõrgud ja teed) ja välja ehitamine;
3. Ehitusõiguse realiseerimine.

Enne hoonetele ehituslubade väljastamist peavad olema välja ehitatud hooneid teenindavad tehnovõrgud kuni liitumispunktideni.

Rajatavad tehnovõrgud alates ühisvõrgu ühenduskohast kuni krundi liitumispunktini võõrandatakse peale nõuetekohast väljaehitamist vastavale tehnovõrgu valdajale. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse sõlmitavate lepingute alusel. Tehnovõrkude alale seatakse omanike vahel realservituudid peale tehniliste tööprojektide kooskõlastamist.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.