

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	3
1 PLANEERINGUALA ASUKOHA KIRJELDUS	3
2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	3
3 PLANEERINGULAHENDUSE RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	4
4 PLANEERINGUS KAVANDATU	4
4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	4
4.2 Ehitusõigus, hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad ..	4
4.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	5
4.4 Haljastuse kavandamise põhimõtted	5
4.5 Jäätmehoolduse põhimõtted	5
5 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	6
5.1 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	6
5.2 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	6
6 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	7
6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	7
6.1.1 Veevarustus	7
6.1.2 Tuletõrjerveevarustus	7
6.1.3 Kanalisatsioon	7
6.2 Elektrivarustus	7
Elektrivarustuse lahendamise on aluseks on Viru Elektrivõrgud OÜ 06.10.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr VEV.07-7/53.	7
Tänavavalgustus	7
6.3 Sidevarustus	7
6.4 Soojusvarustus	7
6.5 Gaasivarustus	7
7 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	8
7.1 Kehtivad kitsendused	8
7.2 Kavandatud kitsendused	8
7.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks	8
8 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	8
8.1 Olulisemad arhitektuurinõuded	8

8.2	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	9
8.2.1	Keskkonnavalasid nõuded.....	9
8.2.2	Tuleohutusnõuded	10
8.2.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	10
8.2.4	Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded	11
8.2.5	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...11	
8.2.6	Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud	11
8.2.7	Ehitusaegsete lokaalsete ja edaspidise kasutamise mõjude leevendamise meetmed planeeringualal	13

9 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE..... 13

9.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	13
9.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele	13
9.3	Vastavus Narva-Jõesuu linna üldplaneeringule	14
9.3.1	Vastavus kehtivale üldplaneeringule.....	14
9.3.2	Vastavus koostatava üldplaneeringu tööversioonile	14
9.4	Ettepanek kehtiva Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu muutmiseks	15
9.5	Vastavus algatamise korraldusele lisatud lähteülesandele	15

II JOONISED

1.	Asukohaskeem	DP-1
2.	Põhijoonis	DP-2
3.	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3

III LISAD

1	TEAVE PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD MENETLUSTOIMINGUTE KOHTA
2	TEAVE PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ KOHTA, ARVAMUSTE JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL
3	VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED
4	TEISED VAJALIKUD LÄHTEANDMED
5	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA VAJALIKUD KOKKULEPPED
6	OLEMASOLEV OLUKORD
6.1	Olemasoleva olukorra kirjeldus
6.2	Tugiplaan

7 ILLUSTRATSIOONID

I SELETUSKIRI

1 PLANEERINGUALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Narva-Jõesuu linna keskosas Aia-Kiriku-Vabaduse-Lembitu tänava vahelises kvartalis.

Planeeringuala suurus on ca 1,9 ha.

2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

Piirinaabrid: Aia tänava ääres, Aia tn 48b krundil paikneb Osaühingule VKG ELEKTRIVÕRGUD kuuluv alajaam, Vabaduse tn 59 on eraisikule kuuluv elamumaa sihtotstarbega krunt, kus paikneb üksikelamu koos abihoonetega, Vabaduse tn 53 ärimaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistu, mis kuulub Osaühingule BREM KINNISVARAHOOLDUS. Ümbritsevad tänavad on munitsipaalomandis.

Aia tänavast teisel pool, vahetult olemasoleva Meresuu Spaa hotelli vastas on Aia tn 45 krundil asuv hoone kultuuriministri 13.11.1997 määrusega nr 73 tunnistatud kultuurimälestiseks, kui 19.sajandist pärinev suvilahoone, mis on kuurortlinna 19. sajandivahetuse arhitektuurilise mitmekesisusega puitsuvila näide. Kultuurimälestise kaitsevöönd on krunt. Aia tänava merepoolne äär Lembitu tänavast südalinna poole on peamiselt hoonestatud üksikelamutega. Lembitu tänava ja Vambola tänava vahelisel alal on mere pool üldkasutatava maa sihtotstarbega munitsipaalomandisse kuuluv krunt. Munitsipaalmaa ja Vabaduse tänava vahelisel alal on peamiselt elamumaa krundid. Vabaduse tn 63 paikneb Narva-Jõesuu õigeusu kirik.

Narva-Jõesuu kehtiva üldplaneeringu järgi asuvad kinnistud kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete juhtotstarbega alal. Eelkõige kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonete maa, majutushoonete maa ning kontori- ja büroohinnete maa ning neid teenindavate infrastruktuuride maa.

Lubatud hoonestuskõrgus Aia tn 50 kinnistu maa-alal on 4 korrust.Minimaalne nõutav haljastuse osakaal on 30%

Koostatavas üldplaneeringus on kinnistute juhtotstarbeks määratud Aia tn 48a osas segaotstarbega maa ning Aia tn 50 osas ärimaa.

Äri maa-ala on ärilisel eesmärgil kasutatav maa, kuhu võib püstitada äri-, büroo- või teenindusotstarbelisi ehitisi.

Segaotstarbega maa-ala võimaldab erinevaid kasutamise otstarbeid. Välistatud on vaid olulise negatiivse keskkonnamõjuga kasutusotstarve.

Maksimaalne täisehituse osakaal on 50%.Lubatud hoonestuskõrgus on 45 m.

Minimaalne nõutav haljastuse osakaal on 30% katastriüksuse pinnast, millest vähemalt 50% peab olema kõrghaljastus.

Üldistades võib öelda et Narva-Jõesuu linnakeskkond on kujunenud väiksema mastaabiliste eramute/villade ja suuremahuliste hotellide/elamute komplekside vahelduvaks reaks, see on 3 kilomeetrine rida mitmekesise iseloomu ja kõrgusega hooneid, mis on paigutatunud märglevalt lineaarsesse metsaparki - paralleelselt rannaga ida-lääne suunaliselt ja seotuna Vabaduse tänavaga. Tulenevat piirkonna omapärast/kvaliteedist on Aia tn 48-50 kinnistute hoonestust võimalik täiendada spaa-hotelli juurdeehitusega, mille mahuline lahendus jätkab madalat

laiemat mahtu ja lisab kompaktse kõrgema mahu. Moodustub mahult sarnaste kõrgemate hooneosade paar, mille asukohta puude vahele sobitades saab tekitada linnaruumiliselt tasakaalus kvartali võimalikult suure kõrghaljastuse osakaaluga. Samuti nagu olemasolev hotellihoone ei ole vaadeldav mere poolt, jäädes männimetsa varju, ei hakka vaadet häirima ka kavandatav hoone.

3 PLANEERINGULAHENDUSE RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada üks krunt Aia tn 48a ja 50 kruntidest ning kavandada krundile ehitusõigus hotellikompleksi laiendamiseks. Kavandatud juurdeehitus on 9 korruseline majutusblokk (kõrgus maapinnast kuni 40m) koos parkimishoonega Lembitu tänava poolses krundiosas.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kavandada tugeva kujundina mõjuv hoonestus, arvestades, et Narva lahe poolt vaadatuna ei või kavandatud hooned domineerida vaadet ilmestavate liivaluidete ning neid katva männiku üle.
- Säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeringus on kavandatud liita Aia tn 48a ja Aia tn 50 krundid ning määrata moodustatavale krundile ehitusõigus hotelli (Meresuu Spaa) laiendamiseks. Võimalik hoonestuslahendus ja illustratiivne materjal on koostatud arhitektuuribüroos Kolm Pluss Üks OÜ.

4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus on kavandatud Aia tn 48a ja Aia tn 50 kruntide liitmise teel moodustada üks ärimaa sihtotstarbega krunt.

4.2 Ehitusõigus, hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Hoonete paigutamisel on arvestatud sooviga säilitada krundil maksimaalselt väärtuslikku kõrghaljastust

Väikevormide, krundisisesete teede, basseini, krundisisesese valgustuse ja tehnovõrkude jm rajatiste asukohad määratakse ehitusprojekti.

Pos 1	Aia tn 50
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa (ÄM, ÄT, ÄK)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2+ 3*
Hoonete suurim lubatud ehitisealne pindala:	6200 m ² (maapealne) 3000 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	40,0 m (abs 45,0 m)
* jäätmemaja, kuni 2 pargipaviljoni	

Krundile on määratud ehitusõigus olemasolevale 11-korruselisele spaahotellile (Meresuu SPA Hotell) kuni 9 korruselise juurdeehitise ehitamiseks. Hoone(te) võimalikud kasutusotstarbed: majutus, toidlustus, teenindus, meelelahutus, spaa jms.

Hoonestusalast väljapoole võib paigutada jäätmemaja, pargirajatised, kaks kuni 20 m² pinnaga pargipaviljoni, väikevorme (pingid, kunstiobjektid, mängurajatised), pargiteed ja muud rajatised.

Planeeritud täisehitus on 33%.

4.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Aia tn 48a krundil, kus paikneb olemasolev hotellikompleks, on tulenevalt maastikukujundusest kõrguste vahemik 3,5 meetrist 6,5 meetrini. Aia tn 50 krundil on kõrguste erinevused väiksemad, jäädes valdavalt vahemikku 4-5 m.

Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademeveett naaberkinnistule.

Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi tuleb osaliselt immutada pinnasesse.

Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

4.4 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Detailplaneeringus on kavandatud säilitada krundil kasvav väärtuslik ja oluline haljastus.

Haljastuse osakaal planeeritud alal on ca 35%, mis vastab nii Narva-Jõesuu linna kehtivas kui ka koostatavas üldplaneeringus nõutavale (30%).

4.5 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Narva-Jõesuu linna jäätmehoolduseeskirjast.

Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Kavandatu realiseerimisel tekivad peamiselt olmejäätmed.

Planeeritud hoonete jäätmete kogumise koha võib kavandada hoonesse või krundile juurdepääsu lähedale. Hoonetest väljapoole jäävatele mahutitele võib projekteerida eraldiseisva jäätmemaja, katusealuse või aediku, samuti võib paigaldada nn uputatud mahutid.

Jäätmemahutite asukoht ja vajalik arv täpsustatakse ehitusprojektis.

Ehitus- ja lammutustööde aegne jäätmete käitlemise viisid nähakse ette ehitusprojektis.

5 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

5.1 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Aia tänaval on liiklus korraldatud ühesuunalisena linnakeskusest eemalduvas suunas ning vastavalt õueala tingimustele. Tänavääres puudub kõnnitee. Tänavale on osaliselt joonitud ala kergliiklejatele, osaliselt on märgistatud parkimiskohad.

Lembitu tänav on kitsas tänav, kus liiklus on lubatud mõlemas suunas.

Vabaduse tänaval on liiklus korraldatud kahe-suunalisena, tänava loodeservas on kergliiklustee.

Kiriku tänaval on planeeringualaga piirnevas lõigus liiklus korraldatud kahe-suunalisena, mõlemal pool tänavat on kõnniteed.

Ühistransport on korraldatud Vabaduse tänaval, lähim bussipeatus on Vabaduse ja Kiriku tänava nurgal asuv Meresuu peatus..

Säilivad olemasolevad juurdepääsud Aia tänavalt, Vabaduse tänavalt ja Kiriku tänavalt läbi Vabaduse tn 53 krundi, mis samuti on spaakompleksi osa. Täiendavalt on kavandatud juurdepääs parkimishoonesse Lembitu tänavalt.

Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Eesti standardis EVS 843:2016 sätestatud parkimisnormatiivile hotellide kohta. Arvestatud on II kuni IV klassi keskuse normiga.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
ärihoone	25000/180	139	139

KOKKU

139

Parkimiskohad on kavandatud hoovialale ja parkimishoonesse.

Parkimiskorruse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustiku §65¹ nõuetest elektriauto laadimistaristu rajamiseks. Parklas tuleb tagada piisav arv invaparkimiskohti lähtudes Eesti standardi EVS:843 „Linnatänavad“ nõuetest

Vastavalt standardile on vajalik tagada jalgrataste jaoks parkimiskohad hotellis vähemalt 1 parkimiskoht 20 voodikoha kohta. Voodikohtade arv ei ole detailplaneeringu täpsusastmes veel teada. Jalgrataste parkimiskohad on kavandatud parkimishoonesse ja mõned hoonete sissepääsude lähedale.

5.2 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Avaliku ruumi moodustavad planeeringualal ümbritsevad tänavad. Vabaduse tänav on hiljuti rekonstrueeritud. Lisandunud on kergliiklustee. Samuti on heas korras Kiriku tänav. Aia ja Lembitu tänaval toimub liiklus õueala reeglite järgi jagatud ruumi põhimõttel. Visuaalselt rikastab avalikku ruumi heakorrastatud Meresuu spaa ümbrus. Planeeringus kavandatud uushoonestus Aia tn 50 krundil parandab oluliselt piirkonna üldilmet, rikastades seega ka avalikku ruumi.

6 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda täpsustatakse ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste ning hoone projekti alusel.

Detailplaneeringus on kavandatud tehnovõrkude ja rajatiste trassid kuni krundini ja võimalikud koridorid krundil paiknevate võrgu valdajatele kuuluvate tehnovõrkude ümbertõstmiseks. Täpne tehnovõrkude lahendus selgub ehitusprojektide koostamisel.

Tehnovõrkude/varustuse lahendus võib projekteerimisel muutuda, sõltuvalt detailplaneeringu realiseerimise ajal olevast olukorrast ning võrguvaldajate tehnilistest tingimustest.

Krundisisene tehnovõrkude lahendus projekteeritakse ehitusprojekti võrgu valdajate tehniliste tingimuste ja hoone projekti alusel, siis täpsustatakse ka ümbertõstetavate tehnovõrkude uued asukohad.

6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendamiseks on AS Narva Vesi 22.10.2025 väljastanud tehnilised tingimused TTNJ-017

6.1.1 Veevarustus

6.1.2 Tuletõrjeveevarustus

6.1.3 Kanalisatsioon

Sademevee käitlemine

6.2 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendamise aluseks on Viru Elektrivõrgud OÜ 06.10.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr VEV.07-7/53.

Tänavavalgustus

6.3 Sidevarustus

Lahenduse aluseks on Telia Eesti AS 13.10.2025 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39931322

6.4 Soojusvarustus

Kaugküttega ühinemise võimalikkuse selgitamiseks on küsitud tehnilised tingimused võrguettevõtjalt Adven Eesti Asilt.

6.5 Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahenduse koostamiseks on Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ 30.09.2025 väljastanud tehnilised tingimused nr 1-6/30.

7 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

7.1 Kehtivad kitsendused

Planeeritud ala paikneb Eesti riigipiiri piirivööndis.

Planeeritud krundile ulatub Läänemere ranna piiranguvöönd 200 m, mis Narva-Jõesuu linnas on ühtlasi ehituskeeluvööndi piiriks (LkS §38 lg 1 p 1).

Vastavalt LkS §38 lg4 p 1¹ ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele.

Aia tn 48a kohta (planeerinus pos 1) on kinnistusraamatusse kantud isiklik kasutusõigus Osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD kasuks elektripaigaldise majandamiseks.

Aia tn 50 kohta (planeeringus pos 1) on kinnistusraamatusse kantud isiklik kasutusõigus Narva-Jõesuu linna kasuks tehno rajatise (0,4 kV õhuliini) rajamiseks, omamiseks ja valdamiseks.

Aia tn 50 krundile on Narva-Jõesuu linnavalitsuse 01.12.2020 korraldusega nr 519 seatud sundvaldus pindalaga 25 m² sõidutee laiendamise, tee avalikuks kasutamiseks määramise, väikevormide paigaldamise ning imbkaevu ehitamise eesmärgil.

7.2 Kavandatud kitsendused

7.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.

8 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

8.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Hooned projekteerida tervikliku ansamblina. Kasutada väärikaid materjale.

Hooned ei tohi Narva lahe poolt vaadates domineerida vaadet ilmestavate liivaluidete ning neid katva männiku üle.

Krundile võib projekteerida väljapoole hoonestusala kõrghaljastusest vabale alale 2 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga pargipaviljoni ning jäätmemaja (vajadusel). Hoonealune pind ega brutopind ei tohi ületada planeeringus kavandatut.

Piirdeid mitte rajada. Eramajadega piirneva krundiosa võib piirata kuni 1,5 m kõrguse ja kuni 25% läbipaistvusega piirdega.

Maksimaalne kõrgus 40,0 m maapinnast, 47,0 m abs.

Hoonetega koos projekteerida ka krundi väliala, sh pargipaviljonid, milleks tuleb projekteerimisse kaasata maastikuarhitekt.

Liiklusrajatiste projekteerimisel (parklad, juurdepääsud jms) lähtuda Eesti standardis EVS 843 „Linnatänavad“ sätestatud normidest.

Arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 21.04.2021 määruse nr 17 „Majutusteenuse osutamise nõuded“ nõuetega ning Vabariigi Valitsuse 15.03.2007 määruse nr 80 „Tervisekaitsenõuded ujulatele, basseinidele ja veekeskustele“ nõuetega;

8.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

8.2.1 Keskkonnaalased nõuded

Haljastus:

- Säilitada väärtuslik haljastus võimalikult kompaktsete gruppidega, muutmata puistu struktuuri, mis tagab lisaks puude elujõu säilimisele ka nahkhiirte toiteala püsimise.
- Säilitatavatel puudel teha hoolduslõikust jälgides, et puudel säiliks liigiomane võra.
- Puude kärpimised ja kujunduslõikused peab läbi viima kogemustega ja kutsetunnistusega arborist.
- Säilivate puude võrade all tuleb kaevetöödel ja mehhanismidega sõites vältida puude maapinnalähedaste juurte kahjustamist. Soovitav on kasutada juurestiku kaitseks ajutistel sõiduteedel kas kilpe või rajada ajutised sõiduteed.
- Ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik väliruumi lahendus, mille koostamisse kaasata maastikuarhitekt.

Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded:

- Kuna piirkonna pinnases võib esineda kõrge radoonisisaldus, on vajalik projekteerimistööde mahus viia läbi radooniuuring või projekteerida radoonikindlad hooned.

Naaberhoonete insulatsioonitingimustest tulenevad nõuded:

- Planeeringuala lähialal ei paikne korterelamuid ega lasteasutusi, mille insulatsioonikestust kavandatav hoonestust võiks mõjutada.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks ja sademevee käitlemiseks:

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademevett naaberkinnistutele.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse.
- Sademevee käitlemisel on soovitatav maksimaalselt kasutada looduslähedasi sademevee kogumislahendused haljastuse kastmiseks.
- Minimeerida vett läbilask pindade osakaalu ning parklate lahendustesse imblahendusi.
- Maa-aluse parkla heitvesi puhastada lokaalselt ja juhtida reoveekanaliseerimisse.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

Nõuded müra leevendamiseks:

- Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 59, mille alusel müraallika valdaja tagab, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtaseme ületavat müra. Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et planeeringualalt lähtuvad müratasemed ei tohi lähedal asuvatel müratundlikel aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrmuse nr 71

„Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71) lisa 1 toodud normtasemeid. Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele;

- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Arvestada planeeritud hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

Nõuded ehitustööde korraldamiseks:

- Lammutustööd ja suuremad kaevetööd korraldada suvitushooaja välisel ajal (suvitushooajaks leotakse ajavahemikku 01.06-31.08)
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 sätestatud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kell 07.00-19.00.
- Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsioonimõõtmise meetodid“ § 3 sätestatud piirväärtustele.

8.2.2 Tuleohutusnõuded

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.“
- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavad.
- Tuletõrjehüdrandid ehitatakse välja vastavalt EVS 812 osa 6-le.
- Tagada päästetehnikaga juurdepääs hoonetele igast küljest või vähemalt 2 evakuatsiooniväljapääsu.

8.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Läbimõeldud, esteetiliselt nauditav ning hästitoimiv linnaruum vähendab oluliselt kuritegevusega seotud riske.
- Kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku.
- Planeeringus käsitletud hoonestus ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu.

- Hea nähtavus ja valgustus ennetavad kuritegusid.

Vähendamaks kuritegevuse riske on soovitatav:

- valgustada hoonete sissepääsud ning krundisisene teedevõrk, vältides naaberkruntidele ülemäärase valgushäiringu põhjustamist.
- Kaaluda videovalve või mehitatud valve korraldamist.
- Kasutada tugeva konstruktsiooniga väikevorme, mis peavad vandaalitsemisele paremini vastu.

8.2.4 Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded

Ehitusseadustiku § 65 alusel peab ehitatav uus hoone ehitamise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimaatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele.

Hoonete projekteerimisel järgida energiasäästupõhimõtet kasutades hoonete ehitamiseks kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete projekteerimisel arvestada Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ nõuetega.

8.2.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Edasiseks projekteerimiseks tuleb taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

Aia tänavalt uute liitumispunktide projekteerimisel teha koostööd võrguvaldajatega, kelle võrkudega on ristumised.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

Elektrivarustus:

Sidevarustus:

Soojusvarustus:

8.2.6 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Koostatavas detailplaneeringus kavandatu peab silmas kõiki olulisi aspekte meeldiva ja turvalise keskkonna loomiseks. Detailplaneeringu realiseerimise mõju sotsiaalsele keskkonnale on pigem positiivne, sest olemasoleva amortiseerunud ning kasutusest välja jäänud hoone asemele püstitatakse kaasaegse arhitektuuriga laiendus olemasolevale spaahoonele/majutuskompleksile koos ümbruse heakorrastamisega. Kavandatud on säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda ajutiselt ehitusperioodil. Mõningaid ebamugavusi (müra, ehitusmaterjalide vedu jne) on ajutiselt lähialal oodata eelkõige olemasoleva hoone lammutustööde ja kaevetööde ajal. Ehitustööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsemeetmetest. Sealhulgas tuleb jälgida, et ehitusaegsed müratasemed ei ületaks

läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud II kategooria tööstusmüra normtasel. Täiendavalt tuleb tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Kuna planeeringuala paikneb suvituspiirkonnas, on ehitustööde korraldamiseks määratud nõue korraldada lammutustööd ja suuremad kaevetööd suvitushooaja välisel ajal (suvitushooajaks leotakse ajavahemikku 01.06-31.08).

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringus on kavandatud ehitusõigus olemasolevale spaale/majutuskompleksile laienduse ehitamiseks. Majutuskompleksi opereerimine loob täiendavaid töökohti. Kuna kompleks on kavandatud peamiselt suvehooajal pikemat aega peatuvate suvitajate jaoks, võib eeldada ka kaubandus- ja teenindussektori elavnemist. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal kinnismälestisi, väärtuslikke maastikke ning pärandkultuuri objekte ei asu. Planeeritud tegevusel puudub negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale.

Mõju looduskeskonnale

Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmete kohaselt ei asu planeeringualal ega selle vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Lähim Natura 2000 ala on ca 370 m kaugusel asuv Narva jõe alamjooksu hoiuala, mida koostatava detailplaneeringu lahendus ei mõjuta.

Planeeritud tegevusel puudub mõju looduskaitsealadele, kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale.

Detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ning planeeringus ei ole kavandatud tegevust, mis:

- vastavalt veeseaduse § 187 nõuaks veeloa taotlemist;
- nõuaks õhusaasteloa taotlemist;
- vastavalt jäätmeseaduse § 73 lg 2 nõuaks jäätmeloa taotlemist.

Planeeringus on kavandatud põhjavee kaitseks krundile liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga. Sellest tulenevalt ei ole ette näha eeldatavaid olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna tegemist on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud linnakeskkonnaga.

Kokkuvõtvalt saab öelda, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaaste, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, puudub oluline keskkonnamõju. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha.

Kui projekteerimisel ja ehitamisel ning hoonete ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

8.2.7 Ehitusaegsete lokaalsete ja edaspidise kasutamise mõjude leevendamise meetmed planeeringualal

Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamiseks järgmiste meetmetega:

- arvestada seadustest/määrustest tulenevate ja detailplaneeringus määratud nõuetega;
- arvestada kooskõlastuste ning koostöö käigus esitatud tingimustega;
- järgida loodushoidlikke põhimõtteid ning otsida võimalusi keskkonnale kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
- maksimaalselt säilitada olemasolevat looduslikku keskkonda piiritledes ehitustegevusega mõjutatav ala;
- ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud;
- ehitustööde kavandamisel tuleb tagada õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid” nõuetele;
- ehitustööde kavandamisel ja läbiviimisel tuleb pidada kinni Narva-Jõesuu Linnavolikogu 29.06.2011 otsusega nr 57 vastu võetud „Narva-Jõesuu linna heakorra eeskirja” nõuetest;
- ehitus- kui ka olmejäätmete käitlemine korraldada vastavalt Narva-Jõesuu linna jäätmehoolduseeskirjale;
- ehituse käigus tekkinud ohtlikud jäätmed tuleb eraldi koguda ning üle anda vastavat jäätmeluba omavale isikule.

9 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

9.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Kavandatud tugeva kujundina mõjuv hoonestus, arvestades, et Narva lahe poolt vaadatuna ei või kavandatud hooned domineerida vaadet ilmestavate liivaluidete ning neid katva männiku üle.
- Suviselinnale kohase miljöö säilitamiseks on hooned kavandatud olemasolevate asukohta, mis võimaldab maksimaalselt säilitada väärtuslikku kõrghaljastust.

9.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele

Aia tn 50 kinnistu asub Narva-Jõesuu peatänavä ääres. Siin on eriti oluline tagada esteetiliselt väärtuslik ümbruskond. Pikemat aega kasutuseta seisnud halvas korras hoone asendamine uue hoonestusega parandab oluliselt piirkonna ilmet. Luuakse uusi

võimalusi puhkajate majutamiseks, parkimine on korraldatud peamisel parkimishoones. Hoonestuslahendus on koostatud nii, et suurem osa väärtuslikust kõrghaljastusest on võimalik säilitada. Uus hoonestus moodustab kompleksi olemasoleva Meresuu spaa hoonega.

9.3 Vastavus Narva-Jõesuu linna üldplaneeringule

9.3.1 Vastavus kehtivale üldplaneeringule

Üldplaneeringu kohaselt on Aia tn 48a ja 50 kinnistute maakasutuse juhtotstarve ärimaa.

	Üldplaneering	Detailplaneering
Maakasutuse juhtotstarve	Ärimaa	Ärimaa
Korruselisus	11 (olemasolev spaahoone Aia tn 48a) ja 4 uushoonestus	11 9 uus hooneosa
Haljastuse osakaal	30%	Vähemalt 30%

Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta kehtivat üldplaneeringut lubatud hoonete korruselisuse osas.

9.3.2 Vastavus koostatava üldplaneeringu tööversioonile

Koostatavas üldplaneeringus on kinnistute juhtotstarbeks määratud Aia tn 48a osas segaotstarbega maa ning Aia tn 50 osas ärimaa.

Äri maa-ala on ärilisel eesmärgil kasutatav maa, kuhu võib püstitada äri-, büroo- või teenindusotstarbelisi ehitisi.

Segaotstarbega maa-ala võimaldab erinevaid kasutamise otstarbeid. Välistatud on vaid olulise negatiivse keskkonnamõjuga kasutusotstarve

	Üldplaneering	Detailplaneering
Maakasutuse juhtotstarve	Ärimaa, segaotstarbega maa	Ärimaa
Korruselisus	Määratakse detailplaneeringus, maksimaalne lubatud kõrgus 45 m	11, sh uus hooneosa 9 korrust. Uue hooneosa maksimaalne kõrgus 40 m
Haljastuse osakaal	30%	Vähemalt 30%
Täisehituse %	50%	33%

Detailplaneeringu lahenduses on üldplaneeringu tingimused täidetud.

9.4 Ettepanek kehtiva Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu muutmiseks

Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta kehtivas üldplaneeringus Aia tn 50 alale määratud hoonestuskõrgust 4-korrusest 9 korruseliseks. Kõrgus alla 45 m on kooskõlas koostatavas üldplaneeringus kavandatud kõrguspiiranguga.

Olemasolevast 11-korruselisest pisut madalam, 9-korruseline hooneosa, tasakaalustab kompleksi massiivsust. Aktiivse hoonefrondi moodustab uut ja vana hooneosa ühendav galerii, kus pakutakse teenuseid mitte üksnes spaakülastajatele vaid ka linnaelanikele või mujal majutuvatele suvitajatele.

Ei olemasolev ega kavandatud hoone hakka domineerima luidetel kasvava männimetsa suhtes mere poolt vaadeldes. Inimese kõrguselt vaadates ei paista hooned üle mändide.

Kavandatud parkimishoone vähendab autode domineerimist keskkonnas ning võimaldab maa-ala ökonoomsema kasutuse tõttu säilitada kompaktsena Aia tn 50 krundi lõunaosas kasvavat kõrghaljastust.

Uue kompleksi rajamisega likvideeritakse linnaruumist seda juba pikemat aega risustav kasutamata ja lagununud hoone.

Narva-Jõesuu linna arengukava kuni 2027 näeb ette, et linnas tuleb soodustada spaa ja turismiarendust ning luua uusi võimalusi nende tegevuste arenguks ning arengukava üheks eesmärgiks linnas on tondilosside korda tegemine. Aia tn 50 kinnistul asub üks sellistest tondilossidest, mille lammutamine annaks võimaluse kavandada tänapäevanõuetele vastava spaa kompleksi laienduse.

Üldplaneeringu muutmise ettepanekut toetab koostamisel olev Narva-Jõesuu linna üldplaneering, mille kohaselt planeeringualale on määratud ärimaa juhtotstarve ja hoone lubatud max kõrgus maapinnast kuni 45 m.

9.5 Vastavus algatamise korraldusele lisatud lähteülesandele

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud lähteseisukohtades nimetatud dokumentidega.

Konsultant

Ülle Kadak