

I ÜLDOSA

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus
- Ida – Viru Maakonnaplaneering
- Narva-Jõesuu üldplaneering
- Narva-Jõesuu ehitusmäärus

- Ehitusseadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrus nr.10 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusest nr.42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid“
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr.78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruse nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1:
Linnaplaneerimine
- Narva-Jõesuu linna jäätmehoolduseeskiri
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- hea ehitustava

- Narva-Jõesuu Linnavolikogu 30.05.2007.a. otsus nr 115, Raja tn 12 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.
- Raja tn 12 kinnistu detailplaneeringu tellimise, koostamise ja finantseerimise leping nr 71.3/4, 25.09.2008.
- Lepingu lisa nr 1.
- Narva-Jõesuu Linnavolikogu 24.09.2008.a. otsus nr 175 Narva-Jõesuu Linnavolikogu 29.08.2007 a otsuse nr 123 kehtetuks tunnistamine ja Raja tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Planeeringu koostamisel on kasutatud FIE Leonid Podšivalovi poolt koostatud topogeodeetilist alusplaani (E-10, mai 2007.a.)
- Narva-Jõesuu linnas Raja tn 12 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju eelhindamine (OÜ Hendrikson ja Ko töö nr 1007/07, 2007)
- Puittaimestiku ja haljastuse hinnang (dendroloog Sulev Järve, nov 2007)

1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on Raja 12 kinnistu jagamine elamu- ja transpordimaa kruntideks ning moodustatavate uute kruntide ehitusõiguse määramine üksikelamute ehitamiseks; planeeritaval ala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine; kvaliteetse linnakeskkonna kavandamine lähtudes eelkõige kavandatava linnaruumi arhitektuursest ideest ja olemasolevatest säilitatavatest väärtustest.

Käesolev detailplaneering sisaldab Narva-Jõesuu üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

II KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOS

Ca 7,7 ha suurune planeeritav maa-ala (Raja tn 12 kinnistu ja lähiala) paikneb Narva-Jõesuu linnas, jäädes linnakeskusest ca 1 km kaugusele kagusuunda. Randa on ca 1km, koolini ja kauplusteni samuti ca 1km.

Lähipiirkonnas paiknevad põhiliselt üldmaakrundid sotsiaalobjektidele (Metsa 5 ja Metsa 7), riigikaitsemaa (Piirivalve õppekeskus), väikeelamute krundid ja Narva metskonnale kuuluv mets. Lisaväärtust annab lähinaabruses olev ajalooline Hele park ja kuursaali hoone.

Raja tn 12 kinnistu piirneb põhja- ja kirdepoolt reformimata riigimaaga, idapoolt Narva metskonna maatükiga nr. 28, lõunapoolt Narva metskonna maatükiga nr. 36, edelapoolt Narva metskonna maatükiga nr. 30 ja läänepoolt Piirivalve õppekeskuse maatükiga. Planeeringuala piirneb lõunakaarest Vaivara vallaga.

Väikeelamute (üksikelamute) krundid on üldjuhul 2000m² piires, hoonestatud elu ja 1-2 abihoonega, arhitektuurilt traditsioonilised. Viimastel aastatel on alustatud elamute rekonstrueerimist ja juurdeehitustega, uute elamute püstitamist. Kuna viimase aastakümne jooksul ehitatud paljude hoonete puhul on näha, et puudub arhitektuurselt mõtestatud või läbi töötatud projekt, siis kohaliku omavalitsuse ülesanne linna hea väljanägemise ja traditsioonide jätkamiseks on pidev järelvalve ja vajadusel ehitus-remonttööde seiskamine.

Juurdepääs Raja tn 12 kinnistule ja selle kõrval olevale riigimaale on Raja tänavalt ja Metsa tänavalt algavate täna veel nimetuseta tänavalõikude kaudu. Liikluse intensiivsus ümbruskaudsetel tänavatel on väike, kõnni- ja kergliiklusteid ei ole rajatud, tänavad on liikluskorralduslikult märgistamata.

Ümbruskonna kinnistute aadressid on kahe lähitäna -Raja tänav ja Metsa tänav- järgi, mis on kindlasti eksitav ja aadressid vajaks lähiajal korrastamist.

nimetus	katastrinumber	pindala	sihtotstarve	omanik
Raja tn 12	51301:008:0023	33 611m ²	100% riigikaitsemaa	OÜ Callidus Invest (reg 11381910)
Reformimata riigimaa		Ca 4,3 ha		

Planeeringuga käsitletaval maa-ala on rohkelt puistuala. Kogu planeeringu osas on maapinna langus ca 4,3 m läänesuunas. Raja tn 12 kinnistu puistu osas on dendroloog Sulev Järve poolt koostatud dendroloogiline hinnang, mis on planeeringu dokumentatsioonile lisatud.

Raja tn 12 kinnistu on varem olnud hoonestatud, lammutustööd käivad.

III PLANEERIMISLAHENDUS

Narva-Jõesuu üldplaneeringuga on käsitletava ala maakasutus jäetud samaks nagu olemasolev ehk riigikaitsemaad.

Käesolev detailplaneering näeb ette olemasoleva riigikaitsemaad sihtotstarbe muutmise elamumaa ja alale üksikelanurkide kvartali rajamise. Seega on käesoleval juhul tegemist üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringuga (maa sihtotstarbe muutmise). Kinnistu Raja tn 12 on võõrandatud eraomandisse kui riigikaitsemaad eesmärgil mittevajalik. Narva-Jõesuu üldplaneeringu koostamise ajal ei olnud võimalik niisugust asjade käiku ette näha. Kaasaegsetele nõuetele vastava elamukvartali rajamine elavdab piirkonda, ehitus- ja arendustööde käigus korrastub tänavavõrk, uute elanike näol lisandub omavalitsusele maksumaksjaid. Lisaks Raja 12 kinnistu maa-alale määratakse käesoleva detailplaneeringuga linna tänavatele ja nende vahetus läheduses olevatele reformimata maadele krundid.

Narva-Jõesuu ehitusmäärus näeb ette väärtuslikul maaalal üksikelanurkide krundi minimaalseks suuruseks 2000m², mille hoonestuse täisehitusprotsendiks on lubatud kuni 13%.

3.1. MAA-ALA KRUNTIMINE

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Raja tn 12 kinnistu jagamine 15-ks elamumaa sihtotstarbega krundiks keskmise suurusega 2000m². Kuna vahetus naabruses üksikelanurkide krundid puuduvad, siis on Raja 12 kinnistule kavandatud elamukvartali hoonestamine ette nähtud lahtise hoonestusviisiga, ilma kohustusliku ehitusjooneta. Sellist lahendust toetab säilitatavate suurte puude olemasolu, mis eraldavad kruntide hooned üksteisest ja „pehmendavad“ linnaruumi. Ühtlase struktuuriga kvartali tekkimiseks on määratud ühesugune ehitusõiguse ulatus kõigile elamukruntidele. Kõrghaljastuse võimalikult suuremas mahus säilitamise eesmärgil on lubatud krundile üks hoonemaht (elamu plokistatud abihoonega).

Vastavalt Planeerimisseadusele on vajalik planeeringualasse haarata maa-ala kuni insenerivõrkude liitumispunktideni ja avalikult kasutatava teeni. Vastavalt võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele asuvad liitumispunktid Raja tänaval ja Metsa tänaval. Lähtuvalt sellest on Raja tn 12 kinnistu detailplaneeringuala laiendatud vastavate nimetute tänavalõikude ulatuses kuni Raja tänavani ja Metsa tänavani. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud tänavatele liiklusmaa kruntide moodustamine: *Hoole tänavale, Piiri tänavale, Metsaraja tänavale ning Männiku tänavale. Piiri tänav* ääres olevale puistualale ja Metsa tänav nurgal olevale kruntimata riigimaale on määratud üldmaa sihtotstarbega krundid, alajaamale (AJ 140, Hoole tänav ääres) ning kanalisatsioonipumplale (Raja tänav nurgal) on ette nähtud tootmismaa sihtotstarbega kruntide moodustamine. Raja tn 12 kinnistu naabruses, jätkuvalt riigi omandis olevat maad, kuhu on kavandatud neli elamukrundi (pos nr 16, 17, 31 ja 32 suurustega 2457m², 2414m², 2517m² ja 3194m²) on käsitletud samaväärsena kui Raja 12 maa-ala.

Nii üldmaade krundid kui tänavate maad on ette nähtud munitsipaalmaadena.

Detailplaneeringu realiseerumisega lisandub piirkonda elama 19 perekonda, kui arvestuslikult on perekonnas 3,5 inimest, siis hakkab planeeringualal elama ca 65 inimest.

3.2. EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringuga on määratud igale elamumaa sihtotstarbega krundile hoone ehitusala lahtise hoonestusviisiga.

Elamumaa sihtotstarbega **kruntidele pos 1 – pos 17** suurustega keskmiselt 2000 m² on ette nähtud:

- hoonete arv krundil - 1 hoone: (üksikelanurkide plokistatud abihoonega)

- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 250 m²
- hoone ettenähtud korruselisus – 2
- hoone suurim lubatud suletud brutopind – 500 m²
- eluhoone suurim lubatud kõrgus 9 m
- lahtine hoonestusviis

Krunt pos 18

- sihtotstarve: 100% üldmaa
- krundi pindala: 817 m²

Elamukvartali sisene väikelaste mänguala.

Krundid pos 19 - 27

- sihtotstarve: 100% liiklusmaa
- pindala: 44 m² – 9241 m²

Krunt pos 28

- sihtotstarve: 100% tootmismaa
- krundi pindala: 112 m²
- hoonete suurim arv krundil - 1 hoone (tüüpne alajaam)
- suurim lubatud hoone ehitusalune pind (48 m²)
- hoone ettenähtud korruselisus: 1
- suurim lubatud suletud brutopind 48 m²
- suurim lubatud kõrgus: kuni 4.5 m

Krunt pos 29

- sihtotstarve: 100% tootmismaa
- krundi pindala: 67 m²
- hoonete suurim arv krundil - 1 hoone (tüüpne alajaam)
- suurim lubatud hoone ehitusalune pind (47 m²)
- hoone ettenähtud korruselisus: 1
- suurim lubatud suletud brutopind 47 m²
- suurim lubatud kõrgus: kuni 4.5 m

Krunt pos 30 (olemasoleva kanalisatsioonipumpla teenindusmaa)

- sihtotstarve: 100% tootmismaa
- krundi pindala: 745m²
- hoonete suurim arv krundil - 1 hoone (pumpla)
- suurim lubatud hoone ehitusalune pind (60m²)
- hoone ettenähtud korruselisus: 1
- suurim lubatud suletud brutopind 60 m²
- suurim lubatud kõrgus: kuni 4.5 m

Kruntidele pos 31, pos 32 suurustega 2517 m² ja 3194 m² on ette nähtud:

- sihtotstarve – elamumaa 100%
- hoonete arv krundil - 1 hoone: (üksikelamu plokistatud abihoonega)
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 255 m²
- hoone ettenähtud korruselisus – 2
- hoone suurim lubatud suletud brutopind – 510 m²
- eluhoone suurim lubatud kõrgus 9 m
- lahtine hoonestusviis

Krunt pos 33 ja 34

- sihtotstarve: 100% üldmaa
- krundi pindala: 673 m² ja 894m²

Detailplaneeringu põhijoonisel tabelis nr. 2. *Kruntide moodustamine* on antud uute kruntide aadresside ettepanek.

3.3. ARHITEKTUURSED TINGIMUSED

Uus hoonestus peab olema ümbritsevat tehiskeskkonda väärtustav, moodustama arhitektuurse terviku. Kuna elamukruntideks kavandatud alal on rohkelt kõrghaljastust, siis selle võimalikult suures mahus säilitamise tagamiseks ühtset tänavate äärset ehitusjoont määratud ei ole. Hoonestusala on määratud väärtuslikke puid arvestades.

Hoonete kavandamisel kasutada tänapäevast arhitektuurikeelt ja kompositsioonivõtteid, katusekalded on ette nähtud vahemikus 20 ° - 45 ° (kaldkatuse puhul teine korrus peab olema katusekorrus). Kavandatud hoone fassaadikate peab olema värvitud krohvipind või kivi (tellis), puit või nende sobivad kombinatsioonid. Värvitoonidest kasutada ainult pastelseid toone. Lubatud ei ole ümarpalkhooned, plaskatted, intensiivsed värvitoonid, moonutavad ja võõrapärased detailid.

Kavandatud elamukvartali välisperimeetril *Piiri tänava, Metsaraja tänava ja Männiku tänava* pool peab piirdeaed olema lahendatud ühtse kujundusega kogu ulatuses. Kruntidevahelised piirded peavad olema õhulised ja läbipaistvad, kas metall-võrkpiirded kombineerituna haljastusega või kerged, läbipaistvad puitpiirded. Tänavapoolsed piirdeaiaid on ette nähtud 1,2m - 1,5m kõrgused, kavandada sobivas koosluses uute hoonete arhitektuuriga.

Naaberkindist Raja tn 10 ja planeeritud elamukruntide piirile on ette nähtud min 1,8m kõrgune puitpiire, soovituslikult tihe laudis.

Hoonete eskiisprojektid koos piirete lahendusega esitada omavalitsusele kooskõlastamiseks. Eskiisprojekti mahus peab olema krundi hoonestusega asendiplaan, millele on näidatud autode ja jalakäijate juurdepääsude asukohad, teed ning platsid, prügikonteineri asukoht.

Kuna planeeringuala on ehitusgeoloogiliselt uurimata ala, siis tuleb enne konkreetseid projekteerimistöid teostada ehitus-geoloogilised uuringud.

3.4. KESKKONNAKAITSE, HEAKORRASTUS JA HALJASTUS

Narva-Jõesuu Linnavolikogu 29.08.2007.a. otsuse nr 123 kehtetuks tunnistamine ja Narva-Jõesuu linna Raja tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine.

2. Mitte algetada Narva-Jõesuu linna Raja tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist järgmistel kaalutlustel:

2.1 planeeringuga kavandatud tegevus ei avalda olulist negatiivset mõju olemasolevale keskkonnale, sest planeeringualale ei kavandata tegevusi, mis on loetletud Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §-s 6;

2.2 planeeringuga kavandatud riigikaitsema muutmise väikeelamute jaoks tõenäoliselt avaldab positiivset mõju sotsiaal-majanduslikule keskkonnale;

2.3 planeeringu elluviimine (üksikelaamute ehitamine ning ekspluateerimine) ei avalda tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju, kui järgitakse koostatava detailplaneeringu seletuskirjas määratavaid keskkonnatingimusi;

2.4 planeeritava alal ei ole teadaolevalt kaitsealuseid objekte;

Detailplaneeringu mahus on koostatud Narva-Jõesuu linnas Raja tn 12 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju eelhindamine (OÜ Hendrikson ja Ko töö nr 1007/07, 2007) ja Puittaimestiku ja haljastuse hinnang (dendroloog Sulev Järve, nov 2007).

Kuna Põhja-Eesti on võimaliku radoonihuga ala, siis enne elamute projekteerimist on soovituslik teostada radooniuuring.

HALJASTUS

Raja tn 12 kinnistul kasvab keskeas männik. Olemasoleva haljastuse kohta on tehtud dendroloogiline ülevaatus, mille dokumentatsioon on lisatud projektdokumentatsiooni seletuskirja II osale. Moodustatavad elamu- ja tänavakrundid ning hoonestusalad on määratud võttes arvesse väärtuslikku kõrghaljastust ja üritades seda maksimaalselt säilitada.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud olemasolevate puude osaline likvideerimine tänaväärsel alal ja hoonestusalal. Kuna elamumaa sihtotstarbega krundil kasvav haljastus on suhteliselt tihe ja puud paiknevad alal ühtlaselt, siis vajaliku suurusega puudeta ala krundil ei leidu. Hoone ja seda teenindava sisetee ning parkla ehitamiseks on vaja ehitusalad puhastada.

Säilitavatel puudel teostada võrades kerge hooldusloikus, lõigates oksakrae juurest ära oksatüükad ja kuivanud oksad. Ala puittaimestiku liigiliseks mitmekesistamiseks võiks juurde istutada männi võõrliike, samuti okaspõõsaid nagu erinevaid kadakaid ja mägimänni sorte (kultivarisid), rododendroneid.

HEAKORRASTUS

Olmejäätmete kogumine ja sorteerimine on ette nähtud omal krundil, konteinereid tühjendatakse vastavalt kinnistuomaniku poolt sõlmitud lepingule jäätmefirmaga.

3.5. PLANEERINGU RAKENDMISEGA SEOTUD MÕJUD JA VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Kuna planeeringu elluviimisega kaasneb alati mingisugune mõju pinnasele, veekeskkonnale, õhukeskkonnale, floorale ja faunale, sotsiaal-majanduslikule keskkonnale, siis analüüsime antud keskkonnategureid eraldi.

Mõju pinnasele. Planeeringu elluviimisega kaasneb paratamatult mõju õuelaks kavandatud ala pinnasele, kuid hiljem tänu osaliselt pinnase väljavahetamisele, osalisele maapinnataseme tõstmisele, lammutatavate hoonete aluste ja asfaltpindade haljastamisele ja ning kruntide parkimisalade katmisega murukividega, on võimalik praktiliselt täielikult vältida kahjulikke mõjusid pinnasele ja põhjaveele. Summaarne mõju on neutraalne.

Mõju veekeskkonnale. Maa-alal drenaažkuivendust ei ole. Lähipiirkonna kraavid ja truubid toimivad. Sadevee ärajuhtimine on ette nähtud hajutada omal krundil ja osaliselt juhtida olemasolevatesse kraavidesse. Kuna elamute reovesi suunatakse linna ühiskanaliseerimise (lähitänavate kanalisatsioonitorustik on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud rekonstrueerida) ning muid kahjustavaid tegureid ei ole, siis summaarne mõju on neutraalne.

Mõju õhukeskkonnale. Planeeritava ala põhiliseks õhusaaste allikateks on autoliiklus ja hoonete küte. Õhusaaste jääb mõõdukaks, kuna hoonete kütmiseks on ette nähtud gaasiküte. Piirkonna tänavate (40km/h) ja kavandatava kvartali sisetänavalõikude (tupiktänavad - liiklemine õuealal) müratase ei ületa normtasest väikese liikluskirguse ja liiklustiheduse tõttu. Mõju neutraalne.

Mõju maastikule. Planeeritud üksikelamud ja rohke kõrghaljastus sobib antud asukohta kui lähipiirkonna väikeelamute ala laiendus - lähipiirkonnas paiknevad rohke aiahaljastusega suhteliselt väikese pindalaga elamukrundid (1000-4000m²). Elamualaks on asukoht soodne ja sobiv, ida ja lõunapoolsed metsa-alad loovad õdusa asumiruumi. Suhteliselt suurte kõrghaljastusega kruntidel jäävad kavandatud elamud üksteisest eraldatuks ja peituvad puude vahele. Väikesemahulised hajutatud hoonemahud on aedlinnamiljõesse sobivamad kui suured korrushooned. Summaarne mõju positiivne.

Mõju taimestikule. Planeeritav ala asub osaliselt metsa-alal. Raja 12 kinnistul kasvavale kõrghaljastusele on dendroloog Sulev Järve poolt koostatud dendrooloogiline inventeerimine väärtusliku ja säilitamist vajava kõrghaljastuse välja selgitamiseks. Olemasolev taimkate hävineb vähesel määral elamukruntide hoonestusalade osas ja suuremalt jaolt tänavate liiklusmaadel nende rekonstrueerimisel-laiendamisel. Enamus väärtuslikust kõrghaljastusest on ette nähtud säilitada. Vastavalt maa-ameti andmetele on Raja tn 12 olemasolevate ehitiste alune pind 8115m², planeeritud hoonete alune pind ja teede alune pind on kokku 7160m², sh autode parkimisplatsideks kruntidel kokku 750m². Summaarne mõju Raja tn 12 kinnistus osas neutraalne, planeeritud tänavakruntide osas nõrgalt negatiivne.

Mõju loomastikule. Planeeritav tegevus muudab vähesel määral planeeritava ala loomastiku elutingimusi, kuna varasemalt on krunt suuremas osas olnud ümbritsetud metall-võrk-piirdega ja väikeloomade liikumine läbi krundi oli piiratud. Uued elamukruntide piirded peavad olema kas hõredad puitlipp-piirded või metallvõrkpiirded, mille alumine serv on maapinnast ca 15cm kõrgemal. Nii jäävad väikeulukitele vabad liikumisrajad. Summaarne mõju neutraalne.

Mõju sotsiaal-majanduslikule keskkonnale. Püsielanike lisandumisega lisandub maksumaksjaid, mis omakorda elavdab sotsiaalsfääri.

Planeeringu realiseerumisega kaasnevate keskkonnamõjutuste suurus ja ulatus ei ületa keskkonnataluvuse piire ning keskkonnakaitselisest seisukohast on kavandatud maakasutus antud piirkonnas sobiv. Terviku üldilme seisukohalt on oluline iga krundivaldaja heaperemehelik käitumine ümbritsevasse looduskeskkonda.

Keskkonnakaitseliselt negatiivse mõjuga olevaid objekte, rajatise või muud kahjulikku alale ei ole kavandatud. Planeeringu koostamisel on kinni peetud kehtivast seadusandlusest.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et detailplaneeringu ellurakendamisega olulisi ja pöördumatuid suure ulatusega negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too kui edaspidistes ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja keskkonnakaitselistest tingimustest.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele. Enne ehitusloa taotlemist ja planeeritud insenervõrkude ehitamist tuleb sõlmida omanike vahel vastavad servituutide lepingud. Samuti tuleb enne hoone ehitusloa taotlemist sõlmida servituudileping juurdepääsutee osas kinnistu omanikega, kelle maakautust see puudutab.

Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja arendaja vahelisel kokkuleppele.

3.6. LIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs kavandatud elamukruntidele on Raja tänavalt ja Metsa tänavalt alguse saavate tänavate kaudu, millel täna puudub tänavamaa krunt ja ka tänava nimi. Käesoleva detailplaneeringuga on nimetatud tänavatele ette nähtud tänavamaa krundid ja tehtud nime ettepanek: *Piiri tänav* ja *Hoole tänav*. Linnakeskuse piiril oleva piirkonna edaspidisel arenemisel ja tihenemisel võimaliku liikluskorralduse kasvatades on vajalik tänavate rekonstrueerimine (sõidutee laiendamine). Detailplaneeringuga on antud tänavate rekonstrueerimiseks põhimõtteline lahendus.

Raja tn 12 kinnistu jagamisel tekkivatele elamukruntidele juurdepääs on ette nähtud Piiri tänava pikenduselt ja uutelt tänavatelt (nime ettepanek Metsaraja tänav ja Männiku tänav). Piiri, Hoole, Metsaraja ja Männiku tänavate maad on ette nähtud taotleja riigilt linna omandisse.

Tänavamaa-alale on ette nähtud vajalike insenervõrkude paigaldamine ja kõik tänavad peavad olema

varustatud tänavavalgustusega. **Tänavate rekonstrueerimiseks/ehitamiseks väljastab omavalitsus konkreetsed projekteerimistingimused, kus määratakse kõnniteede või kergliiklusteede väljaehitamise vajadus.**

Kvartalisese teemaa laius on 8m ja linnatänavad 12m ja 15m.
Sõiduteede laiused on ette nähtud 4,6m, 5,6m ja 5,9m laiused.

Igale elamukrundile on ette nähtud üks juurdepääs, mille asukoht täpsustada hoone ehitusprojektiga.

Autode parkimine on ette nähtud oma krundil.

ehituse otstarve/ liik	Narva-Jõesuu ehitusmääruse nõue	norm.parkimis- kohtade arv	plan.parkimis-kohtade arv
üksikelamu	1,5 kohta	1,5 x 17 = 26	2x17=34

3.7. TULEOHUTUSABINÕUD

Krundi planeerimisel on lähtutud kehtivatest Eesti Projekteerimismidest EPN 10 'Ehitiste tuleohutus'. Detailplaneeringuga on igale elamukrundile märgitud hoonestusala. Hoonete asukoht, korruselisus ja lubatud brutopind võimaldab hoonete tulepüsivusklassi TP3. Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud ümbritsevatelt tänavalt. Tulekustutusvesi saadakse kolmest Metsaraja tänavale planeeritud ja ühest Piiri tänaval olemaolevast tänavahüdrantidest.

3.8. KURITEGEVUST ENNETAVAD ABINÕUD

Nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohirmu (pole vaja agressiivsetena väljanägevaid piirdeid).

Korrashoid vähendab kuriteohirmu.

Jälgitavus vähendab kuriteohirmu.

Hea nähtavus ja valgustus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamiste riski ja kuriteohirmu.

Valduse sissepääsude arvu piiramine kella üheni õhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdmiste riski.

Tugevad ukse- ja aknaraamide, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdmiste riski.

Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutatakse soovitatavalt ka videovalvet vähendab sissemurdmiste riski.

Läbi valduse kulgevate noorukite läbikäigukohtade piiramine vähendab vandalisimiriski.

Üldkasutatava ala ja ühiskasutatava ala selge eristatavus vähendab vandalismi ja sissemurdmiste riski.

Kiired parandustööd vähendavad edaspidiste rünnakute riski.

Ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine vähendab vandalismi riski.

Juurdepääsuteede (eriti öösi kasutatavate teede) jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videovalvet.

Süütamisohlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski,

Korrashoid, eriti kergestiühtiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik on pidev järelvalve.

3.9. PLANEERINGU RAKENDMINE JA VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele. Enne ehitusloa taotlemist ja planeeritud insenerivõrkude ehitamist tuleb sõlmida omanike vahel vastavad servituutide lepingud. Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja arendaja vahelisel kokkuleppele.

DP kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

- 1 Omavalitsuse, asjast huvitatud poolte ja tehnovõrkude valdajate vahel sõlmitavad kokkulepped (lepingud) teede ja tehnovõrkude rajamise ning rekonstrueerimise finantseerimiseks;
- 2 Kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- 3 Tehnovõrkude, rajatiste ja teede projekteerimistingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- 4 Ehituslubade väljastamine Narva-Jõesuu Linnavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- 5 Uute juurdepääsuteede Männiku (pos. nr. 22, 23 ja 24) ja Metsaraja tänav (pos. nr. 21 ja 25) ja kvartalisestest teede pos. nr. 19 ja 20 (ilma ülemise kihita ja madalhaljastuseta) rajamine (arendaja vastavalt omavalitsusega sõlmitud finantseerimislepingule), Raja tn 12 ja Raja tn 10 vahelise piirde ehitamine peab olema lahendatud ühtse projektiga ja olema ehitatud samaaegselt teede ehitamisega, kõnealuse piirde ehituskorraldus kooskõlastada Raja 10 kinnistu omanikuga;
- 6 Uute planeeritud vee, kanalisatsioonitrasside ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- 7 Moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine;
- 8 Hoole ja Piiri tänaval asuvate tehnovõrkude rekonstrueerimistööde teostamine (võrgu valdajad);
- 9 Valmisehitatud majapidamised saavad taotleda hoonetele kasutusload, mille väljastamise tingimuseks on punktides 5 ja 6 loetletud ehitiste kasutuslubade olemasolu.
- 10 Peale 90% elamute kasutuslubade väljastamist lõpetatakse uute juurdepääsuteede ehitamine (rajatakse teekate ülemine kiht ja haljastus);
- 11 Hoole ja Piiri tänava rekonstrueerimistööde lõpetamine;

Antud tööde loetelu on näitlik. Toimingute ja tegevuste järjekord oleneb võrgu valdajatest, kohalikust omavalitsusest ja arendajast ning nende omavahelistest kokkulepetest.

Eelpool nimetatud tööde finantseerimise ja teostamise osas sõlmitakse arendaja, omavalitsuse ja vajadusel kolmandate osapoolte vahel lepingud.

IV INSENERTEHNILINE LAHENDUS

4.1. VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUS

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AS Narva Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused Nr.C/1901-1, 01.08.2007.a.

Planeeringualale on kavandatud 17 üksikelamut. Raja tn 12 kinnistul on varasemalt olnud vee- ja kanalisatsiooni ühendused tänavatorustikuga.

Tarbevee vajadus: $0,8 \times 17 = 13,6 \text{ m}^3/\text{d}$;

Vastavalt AS Narva Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele on võimalik planeeringuala varustada veega Raja tänavalt ja Metsa tänavalt alguse saava, piki *Piiri tänavat* ja *Hoole tänavat* kulgeva DN150 veetorustiku baasil. Planeeringuala liitumispunkt on eelpoolnimetatud tänavate nurgal. Tänav maa-alale rajatav veetorustik on ette nähtud ringistada olemasoleva Raja tänav ühisveetorustikuga, milleks on vaja rajada tänavatorustik piki *Männiku tänavat*. Planeeringuala tarbeks on vajalik rajada 1031 m toru ja ringistamiseks Raja tänav olemasoleva torustikuga. Arvutuslik vooluhulk välistulekahju kustutamiseks on 10l/s kolme tunni jooksul. Tulekustutusvee tagamiseks on vajalik olemasolev ja planeeritav veetorustik ringistada Raja tänav olemasoleva veetoruga.

Kanaliseeritavad olmereovee vooluhulgad planeeritaval kinnistul: 13,6 m³

Elamukruntide kanalisatsioonilahendus on ette nähtud lahkvoolne, reovee eelvooluks on Raja tänav ääres asuv olemasolev kanalisatsioonipumpla. *Piiri* tänav olemasolev kanalisatsioonitorustik on ette nähtud rekonstrueerida. Kuni liitumispunktini olemasoleva toruga tuleb rajada $d = 200\text{mm}$ iseveolset kanalisatsioonitoru pikkusega ca 1 196 m (540 m sellest on *Piiri* tänav rekonstrueeritav torustik ja 656 m on uus rajatav torustik).

Kruntide drenaaž- ja sadeveed juhtida sadeveekanalisatsioonitoruga piki *Piiri* või *Männiku* tänavat Raja tänav ääres paiknevasse olemasolevasse kraavi.

Planeeritud elamukruntide veevarustuse ja kanalisatsiooni individuaalsed liitumispunktid on ette nähtud tänav maa-alal mitte kaugemal kui 1m teemaa piirist. Käesoleva detailplaneeringuga on määratud servituudialad omanike kruntidele liitumispunktist naaberkrundi piirini toru omaniku kasuks.

Planeeringuala veevarustuse ja kanalisatsiooni tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda eraldi tehnilised tingimused.

4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks VKG ELEKTRIVÕRGUD OÜ tehnilised tingimused nr.NEV/11156-1, 26.07.2007.a.

Planeeritavate elamute elektrienergiaga varustamine peakaitsmega kogusummas 3x200A on ette nähtud Planeeritud alajaamast pos. nr. 29. Alajaamast kuni kavandatud elamukruntide liitumispunktideni on ette nähtud madalpinge maakaabelliin kogupikkusega ca 605 m.

Kavandatud elamute liitumiskilbid on ette nähtud paigaldada kruntide piirile tänav maa-alale. Liitumiskilbist rajatavasse hoonesse paigaldab tarbija oma vajadusele vastava kaabli.

Piiri tänav maa-ala moodustamisel on arvestatud 0,4 kV olemasoleva elektri kaabli vajadusel ümber tõstmiseks ja tänav maa-alamasse paigutamiseks.

Piirangud: servituudi seadmise vajadus, pos. 13, 31 ja 32 10kV elektikaablile koridor laius 2,0 m võrgu valdaja kasuks.
servituudi seadmise vajadus, pos. 2, 5, 6, 14, 17 ja 18 0,4kV elektikaablile koridor laius 2,0 m võrgu valdaja kasuks.

Planeeringuala elektrivarustuse tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda eraldi tehnilised tingimused.

4.3. SIDEVARUSTUS

Planeeringuga on ette nähtud uue sidekaabli ühendamine Metsa tänava olemasoleva sidekaabliga.

Lõppvõrgu kaabli maht arvestada 3x2 paari ühele elamule. Sidekanalisatsiooni trassi minimaalne kaugus kinnistupiirist on 0,6 m. Sidekanalisatsioon rajatakse PVC torudest D100mm, toru seinapaksus 3,0 mm (sõiduteel 4,8 mm).

Peakanalisatsioonist rajatakse elamutele sisestus PVC toruga D50 mm. Väljavõte peakanalisatsioonist tehakse sidekanalisatsiooni kaevust või sadulharu abil.

Sidekanalisatsiooni ehitusel kasutatakse sidekanalisatsiooni kaeve KKS-2. Kaabli jaotusvõrk ja lõppvõrk arendatakse välja jaotuskappidest (jaotuspiilaritest).

Jaotuskaabliteks kasutatakse VMOHBU tüüpi kaableid ning paigaldatakse vastavalt tööprojekti projekteeritud kaabliskeemile. Samuti on otstarbekas kasutada sama sidekanalisatsiooni eriotstarbeliste (andmeside, kaabeltelevisioon) kaablite paigaldamiseks.

Planeeritud sidevarustuse tehniline- ja tööprojekt tuleb koostada eraldi ja kooskõlastada AS Elioniga.

4.4. SOOJA- JA GAASIVARUSTUS

Kavandatud elamud on ette nähtud gaasiküttega.

AS Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr.03-03/11, 21.08.2008.a., mille kohaselt on liitumine olemasoleva B-kategooria maagaasitoruga ette nähtud Raja tänava ja Piiri tänava nurgal. Vaja on ca 1 276 m pikkuse gaasitoru rajamine piki *Piiri* ja *Metsaraja* tänavat. Hoole tänava maa-alale on ette nähtud asukoht perspektiivse gaasitorustiku jaoks.

Planeeritud elamukruntide gaasivarustuse individuaalsed liitumispunktid on ette nähtud tänava maa-alal mitte kaugemal kui 1m teemaa piirist.

Planeeringuala gaasivarustuse tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda eraldi tehnilised tingimused.

4.4. ERINÕUE

<i>Piiri tänava ja Hoole tänava</i> tehnovõrkude tööprojektid koostada samade tänavate rekonstrueerimisprojektide mahus ning kooskõlastada võrgu- ja ressursivaldajatega.
--