

NARVA-JÕESUU LINNAS VANA TN 5 KINNISTU JA
PIIRNEVA REFORMIMATA MAA-ALA
DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8, Tartu
Lennuki 22, Tallinn
www.hendrikson.ee

Töö nr 2277/15

Jaana Veskimeister
Detailplaneerimise ja
projekteerimise osakonna juhtaja
Planeerija-projektijuht

SISUKORD

| | |
|--|------------|
| SISUKORD | 3 |
| A – SELETUSKIRI | 5 |
| 1. SISSEJUHATUS | 5 |
| 2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KIRJAVAHETUS | 5 |
| 2.1. KIRJAVAHETUS | 5 |
| 2.2. ALUSPLAAN JA UURINGUD | 6 |
| 2.3. OLEMASOLEVA OLUKORRA NING PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE NING ISELOOMUSTUS | 7 |
| 3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK | 10 |
| 3.1. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUS | 10 |
| 3.2. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE | 10 |
| 3.3. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA ARHITEKTUURINÕUDED | 10 |
| 3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE | 12 |
| 3.5. EHTISTEVAHELISED KUJAD | 12 |
| 3.6. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS | 12 |
| 3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED | 13 |
| 3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD | 14 |
| 3.9. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE | 16 |
| 3.10. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS | 17 |
| 3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED | 18 |
| 3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA | 18 |
| 3.13. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED | 18 |
| B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED | 21 |
| C – JOONISED | 23 |
| 1. SITUATSIOONISKEEM M 1 : 5 000 | 24 |
| 2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1 : 1 000 | 25 |
| 3. OLEMASOLEV OLUKORD M 1 : 500 | 26 |
| 4. PÕHIJONIS M 1 : 500 | 27 |
| 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS M 1 : 500 | 278 |
| 6. ELEKTRIÜHENDUSE SKEEM M 1 : 1 000 | 279 |

A – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on kinnistu Vana tn 5 (kt 51301:001:0026) ja sellega piirnev jätkuvalt riigi omandis olev maa ning Vana ja Uus tänava maa-alad.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine uue korterelamu püstitamiseks ja arhitektuursete tingimuste väljatöötamine ning reformimata riigimaa alal haljasala maa krundi moodustamine.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Narva-Jõesuu üldplaneering* (kehtestatud linnavolikogu 14.09.2000.a. määrusega nr 33 koos hilisemate muudatustega), *Narva-Jõesuu linna ehitusmäärus* (Narva-Jõesuu Linnavolikogu 29.03.2006 määrus nr 14) ja kehtivad muud õigusaktid.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel. Jätkuvalt riigi omandis olevast maast haljasala krundi moodustamisel tuleb arvestada Narva-Jõesuu keskosa detailplaneeringu lahendusega (kehtestatud Narva-Jõesuu Linnavolikogu 03.10.2012 otsusega nr 120).

2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KIRJAVAHEATUS

Planeeringu lähtedokumendiks on Narva-Jõesuu Linnavolikogu 25.03.2015 otsus nr 58 *Narva-Jõesuu linna Vana 5 kinnistu ja piirneva reformimata maa-ala detailplaneeringu algatamine ning detailplaneeringu realiseerimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine* ja lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

2.1. KIRJAVAHEATUS

Planeeringu käigus toimunud kirj vahetus ja dokumendid asuvad lisade kaustas.

2.2. ALUSPLAAN JA UURINGUD

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Hades Geodeesia OÜ (litsentsid nr 546 MA-k, 411 MA) poolt mais 2014 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr G0990). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringu koostamise raames koostati ehitusgeoloogiline eeluuring (Reaalprojekt OÜ, töö nr GL15026, aprill 2015). Ehitusgeoloogilise eeluuringu eesmärk oli välja selgitada maa-aluse parkimiskorruse rajamise tingimused. Ehitusgeoloogiline uuring on lisamaterjal detailplaneeringu juures (leitav lisade kaustast), selle kokkuvõtte on toodud allpool.

Vana tn 5 krunt paikneb poolsaarelaadsel maakitsusel, mida ümbritsevad läänest, põhjast ja idast Narva laht ja Narva jõgi. Narva jõgi on lähimas punktis (idapool) ca 180 m kaugusel ja Narva laht (läänepool) ca 430 m kaugusel. Enamusel vaadeldavast krundist on maapind absoluutkõrgusel ca 6 m, maapind langeb laugjalt nii ida- kui lõunasuunas ja vähesel määral ka põhjasuunas.

Pindmiseks kihiks on krundil täitekiht, mis koosneb liivast, mullast ja ehitusprahist, ning võib sisaldada vanu müüre ja vundamente. Kihi paksus on 1965. aastal tehtud uuringu ajal olnud ca 1,5 m. Täite all lamab mereline peenliiv, mis on puurimisandmete järgi hinnatud kesktihedaks, kohati ka kohevaks. Liiv on niiske ja puuraugust võetud proovide põhjal ühtlase terastikulise koostisega. Alates ca 5 m sügavuselt läheb liiv üle tolmliidaks (Eesti standardi kohane nimetus mölline liiv). Tolmliiv on veeküllastunud ja hinnatud puurimise järgi tihedaks.

Pinnasevesi oli projekteeritava hoone alale septembris 1965 a. tehtud puuraugus PA 5 maapinnast 5.15 m sügavusel, absoluutkõrgusel 0.84 m. Projekteeritavast hoonest kirdepoole tehtud puuraukudes oli vesi absoluutkõrgusel 0.92-0.95. Mõõdetud pinnaseveeseis on hinnatud keskmiseks ja pinnaseveetaseme sesoonseks kõikumiseks on prognoositud $\pm 0,5$ m.

Ehitusgeoloogilised tingimused krundile projekteeritavale hoonele maa-aluse parkimiskorruse rajamiseks on soodsad – pinnase läbilõige koosneb liivpinnastest ja pinnasevesi on maa-aluse korruse rajamissügavusest sügavamal.

2.3. OLEMASOLEVA OLUKORRA NING PLANEERINGUALA KONTAKTVOÖNDI FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE NING ISELOOMUSTUS

Planeeringuala asub Narva-Jõesuu linnas Vana ja Uus tänavate nurgal. Ala paiknemist vaata joonisel nr 1 *Situatsiooniskeem*.

Vana tn 5 kinnistu (kt 51301:001:0026) olemasolev sihtotstarve on elamumaa, pindala 933 m². Kinnistu on varasematel aegadel olnud hoonestatud, kuid planeeringu koostamise ajal on ala hoonestamata ja kaetud (kõrg)haljastusega. Kinnistu reljeef on võrdlemisi ebatasane, maapinna kõrgusmärgid jäävad vahemikku 4,61 m/abs ja 6,66 m/abs. Valdav keskmine kõrgus on ca 6 m/abs.

Alasse jäävate Vana ja Uus tänavate sõiduteed on kitsad, ca 3 m laiused vastavalt killustik- ja asfaltkattega. Tänavaruum vajab korrastamist ja rekonstrueerimist.

Jätakuvalt riigi omandis olev maa on haljasala, kus kasvavad leht- ja okaspuud ning põõsad.

Planeeringuala läbivad elektriõhuliin (alla 1 kV) kaitsevööndiga 2 m mõlemale poole liini ja elektrimaakaabel kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole kaablit.

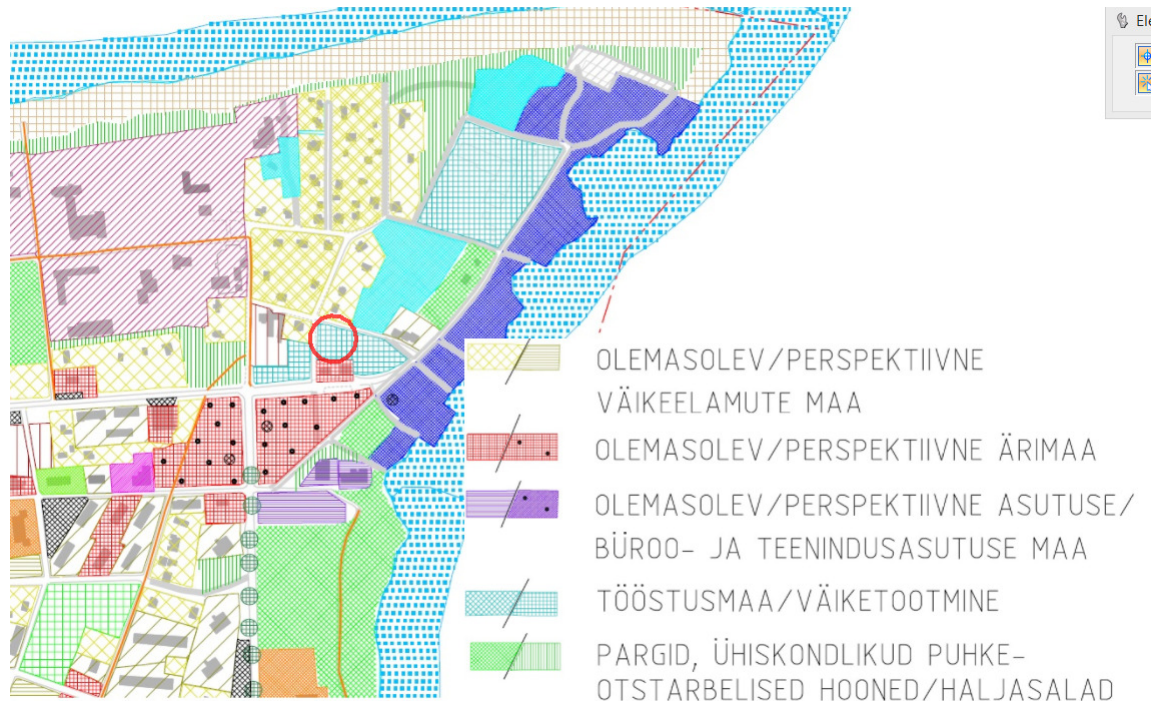
Maa-ameti vastavate rakenduste kohaselt ei ole planeeringualal ega selle lähiümbruses kultuurimälestisi ega looduskaitselisi kitsendusi.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asub kogu planeeringuala keskmiselt kaitstud põhjaveega alal.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniriskiga alale, kus on normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid.

Kehtiva Narva-Jõesuu üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala väiketootmise juhtfunktsiooniga alale (vt skeem 1). Detailplaneeringuga soovitakse alale rajada korruselamu (-1/3 korrust). Üldplaneeringu muutmise põhjendust vt ptk 3.1.

Narva-Jõesuu linna ehitismääruse § 18¹ lg 2 on sätestatud ehitiste arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused korruselamute püstitamisel. Planeeringulahenduse koostamisel tuleb arvestada, et suurim lubatud krundi täisehituseprotsent on kuni 30%; suurim lubatud korruste arv (sealhulgas katusealused korrused ja elamualused parklad, mis asuvad maa pinnal) on 4 korrust; suurim lubatud hoone kõrgus kuni 14 m ja vähemalt 30% hoonestusest vabaks jäävast krundist haljastatakse ja rajatakse puhke- ning mänguväljakud. Parkimisel tuleb ette näha vähemalt 1,3 parkimiskohta korteri kohta.



Skeem 1. Väljavõte Narva-Jõesuu üldplaneeringust. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud punase ringiga.

Planeeringuala on ümbritsetud valdavalt elumumaa sihtotstarbega maaüksustega. Üle Uus tänava lõunasse jääb tootmismaa (Poska tn 16) ja kagupiiriga külgneb ärimaa (Suur-Lootsi tn 13). Kontaktvööndisse jääva hoonestuse iseloomulikud näitajad on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Kontaktvööndisse jääva hoonestuse näitajad

| Adress | Kinnistu pindala | Hoonestus ja ehitisalune pind* | Täisehitusprotsent | Põhihoone kõrgus** |
|-----------------------|---------------------|---|--------------------|--------------------|
| Uus tn 1 | 1161 m ² | Elamu 117 m ² , abihoone 21 m ² | 12% | 13,03 m/abs |
| Uus tn 2 (mansardiga) | 1466 m ² | Elamu 76 m ² , abihoone 19 m ² | 6% | 12,89 m/abs |
| Vana tn 2 | 1749 m ² | Elamu 365 m ² | 21% | 14,40 m/abs |
| Vana tn 14 | 1318 m ² | Elamu 94 m ² | 14% | 13,78 m/abs |

*Ehitisregistri andmete alusel

**Geodeetilise alusplaani koostamise käigus mõõdetud kõrgused

Planeeringualaga piirneva kehtiva Suur-Lootsi tn 13 detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus kuni neljakorruselise kuni 800 m² ehitusaluse pindalaga ärihoone rajamiseks.

Kehitava Narva-Jõesuu keskosa detailplaneeringu lahendusega on Vana tn 5 kirdepoole jäävast jätkuvalt riigi omandis olevast maast moodustatud kaks üldkasutatava ja üks transpordimaa funktsiooniga krunti (vt joonis nr 2 *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalse ja linnaehituslikud seosed*). Käesoleva detailplaneeringu lahenduse koostamisel (kruntimisel) on arvesse võetud nimetatud kehtiva detailplaneeringu lahendust.

Ehitusõiguse näitajate määramisel on arvestatud piirkonda jääva hoonestuse peamist sihtotstarvet (elamumaa) ja varemplaneeritud ehitusmahte (Suur-Lootsi tn 13 kavandatud kuni neljakorruselist hoonestust). Vana tn 5 hoone mahu määramisel on arvestatud võimalikult sujuva üleminekuga olemasolevate kahekorruseliste elamute tsoonist kõrgema segafunktsiooniga (äri, elamu, tootmine) alale, sh ka ehitusmääruse nõudeid.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud joonisel 2. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 3.

Planeeritud lahendus on antud peatükis 3.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUS

Üldplaneeringu kohaselt jääb Vana tn 5 kinnistu väiketootmismaa juhtotstarbega alal. Kuna soovitakse rajada elamut, tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. Üldplaneeringu muutmise põhjenduseks on asjaolu, et Vana tn 5 kinnistu olemasolev sihtotstarve on elamumaa, varasemalt on see olnud elamuga hoonestatud ja samal eesmärgil soovitakse seda ka jätkuvalt kasutada. Ehitusõiguse saab määrata läbi detailplaneeringu koostamise. Kinnistu on eraomandis ja omanikul on põhjendatud ootus kasutada maad sihtotstarbe kohaselt. Sihtotstarbe muutmine tootmiskaas eeldaks maa võõrandamist, kuid vastava menetluse algamiseks puudub piisav põhjendus ja avalik huvi.

3.2. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringu ala koosneb Vana tn 5 kinnistust ja sellega piirnevast reformimata maa-alast. Maa-ameti poolt on tehtud ettepanek¹ käsitleda reformimata riigimaad kui Vana tn 5 kinnisasjaga liitmiseks sobivat maad. Planeeringulahendusega moodustatakse kõnesolevast reformimata maast üks elamumaa (E 001)² (korterelamu maa EK³) ajutine krunt nr 1 eesmärgiga liita see Vana tn 5 olemasoleva kinnistuga. Moodustatava krundi pindala on 537 m².

Vana tn 5 kinnistu pindala on 933 m². Moodustatud ajutise krundi nr 1 liitmisel Vana tn 5 olemasoleva kinnistuga moodustub uus krunt pindalaga 1 470 m².

Moodustatud krundi pindala võib täpsustuda katastritööde käigus. Kruntimise lahendus on graafiliselt näha *Põhijoonisel*.

3.3. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURINÕUDED

Kruntide ehitusõigus on toodud *Põhijoonisel* tabelis.

¹ Maa-ameti 13.07.2015 kiri nr 6.2-3/5724

² Vastavalt VV 23.10.2008 määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“

³ Vastavalt juhendile „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“

Hoonestusõigus on antud ainult kinnistule Vana tn 5. Krundile nr 1 iseseisvat hoonestust ette ei nähta.

Kinnistule Vana tn 5 on ehitusõigus määratud ühe maa-aluse parkimiskorruse ja kolme, sh viimane mansardkorrus, korterelamu rajamiseks. Korteri arvu määramisel lähtuda nõuetekohase (1,3 kohta korteri kohta) parkimise tagamisest.

Suurima lubatud ehitusaluse pindala hulka ei ole arvestatud võimalikke maapealseid terrasse.

Olulisemad arhitektuurinõuded:

- Hoonete arv ja lubatud kasutamise otstarve: üks (1) korterelamu;
- Korruselisus: üks maa-alune korrus, kolm maapealset korrust (viimane korrus on mansardkorrus);
- Kõrgus: 11,5 m maapinnast/17,5 m/abs. Maapinna tõstmist ei ole ette nähtud, lubatud on maapinna tasandamine (hoonealuse maapinna maksimaalne lubatud kõrgus on 6 m/abs);
- Katusetüüp: mansard;
- Katusekalded: mansardkatuse tüübile sobivalt;
- Katuseharja suund: risti Vana tänavaga;
- Välisviimistlusmaterjalid: krohv, kivi laudis; ka kombineeritult;
- +/- 0.00 sidumine: 6,00-6,30 m/abs (lubatud täpsustada projekteerimise käigus).

Hoone arhitektuur peab tagama, et säiliks ala omapära, väljakujunenud ehitusmahud ja -struktuur. Tuleb vältida arhitektuurselt piirkonnale võõraid elemente. Projekteerimisel tuleb iga korteri kohta kavandada üks panipaik, mis on hea juurdepääsetavusega ja mis võimaldab mugavat nt jalgrataste, lapsevankrite jmt hoiustamist.

Arvestades ptk-s 3.9 tooduga on projekteerimisel lubatud näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi sulandades päikesepaneelid arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad on osa arhitektuursetest elementidest või fassaadist või paigutada paneelid hoone külge nii, et need ei mõjuks silmatorkavate võõrkehadena).

Hoone peab igast küljest olema esindusliku välimusega. Arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Enne hoone ehitamist tuleb hoone maa-aluse osa ja vundamentide projekteerimiseks teha hoone ala ehitusgeoloogiline uuring, millega määratakse kindlaks hoone maa-aluse osa ja vundamentide aktiivtsooni jäävad pinnasekihid, nende ruumiline paiknemine ja omadused ning täpsustatakse pinnaseveetase. Ehitusgeoloogilise uuringu käigus täpsustada ka radooni taset.

3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Maapealse hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoone) piiritlemisel on lähtutud tuleohutusnõuetest, juurdepääsu tagamisest ja vajadusest paigutada hoone kinnistu piirile mitte lähemale kui 5 m. Planeeringulahendusega on näidatud ka maa-aluse hoonestusala ulatus parkimise lahendamiseks. Ehitusõigusega lubatud hoonestus, sh võimalikud avatud maapealsed terrassid tuleb rajada maapealse hoonestusala piirides.

Maapealne hoonestusala on seotud krundipiiridega.

3.5. EHTISTEVAHELISED KUJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 nr määrusega nr 54 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*.

Minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist.

Vastavalt ülalnimetatud määruse §-le 19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeritud hoonestusala on olemasolevate hoonete suhtes kavandatud normatiivsele kaugusele.

3.6. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeringualale on juurdepääs võimalik lahendada kas Vana või Uus tn kaudu (olenevalt hoone arhitektuursest kontseptsioonist). *Põhijoonisel* on kajastatud võimalik lahendus Vana tn kaudu. Projekteerimisel on juurdepääs lubatud lahendada ka Uus tn kaudu.

Parkimine on lahendatud hoone all, juurdepääsuga mööda kaldteed. Hoone alla viivale kaldteele tuleb projekteerimisel ette näha piirded. Parkimiskohtade määramisel tuleb arvestada Narva-Jõesuu linna ehitusmääruses sätestatud kavandada vähemalt 1,3 autokoha parkimisvõimalus korteri kohta.

Vana tn ja Uus tänava korrastamiseks on tehtud ettepanek sõidutee laiendamiseks vähemalt 4,5 m laiuseks. *Põhijoonisel* on näidatud võimalik lahendus, mis täpsustada projekteerimise käigus ühtse tänava rekonstrueerimisprojektiga.

3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala haljastus kinnistul Vana tn 5 on stiihiline. Kasutusest väljas oleval kinnistul on kasvama hakanud nii okas- ja lehtpuud kui põõsad.

Hoonestamiseks on vajalik teostada raiet. Kinnistule jääva (kõrg)haljastuse osas ei seata säilitamiskohustust üksikute puude/põõsaste lõikes. Soovitav on hoonestusest ja juurdepääsust väljapoole jääv kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Haljastuse osakaal kinnistust peab olema vähemalt 30%. Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

Narva-Jõesuu linna ehitusmääruse⁴ kohaselt on kortermajade ja ühiskondlike hoonete ümber piirde rajamine üldjuhul keelatud. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad kinnistud on aga piiretega piiratud. Vana tn 5 (ja perspektiivselt krunt nr 1) piir on lubatud piirata madala, kuni 1 m kõrguse hekiga *Põhijoonisel* näidatud asukohas. Massiivhaljastus ei ole lubatud. Hekki tohib kavandada ja istutada mitte lähemale kui 2 m avalikult kasutatavate teede katte servast. Hoone alla juurdepääsu sõidutee kõrvale heki rajamise võimalus täpsustub projekteerimise käigus kui selgub juurdepääsutee täpne asukoht ja kaugus kinnistu piirist.

Kinnistu sisene haljastus ja heakord lahendada kujundusprojektina arhitektuurse projekti koosseisus, sh anda lahendus planeeritud mänguväljakule (atraktsioonid ja nende paiknemine, istepingid, haljastus) ning näha ette puhkeala(d). *Põhijoonisel* näidatud mänguväljaku ala asukoha valikul on arvestatud, et see ei jääks elektri õhuliini alla ning et ala ei läbiks elektri maakaabel. Projekteerimisel arvestada nimetatud põhimõtteid. Mänguväljaku atraktsioonide valikul näha ette võimalusi erinevatele vanusegruppidele.

Kujundus- ja arhitektuurse projekti raames lahendada vertikaalplaneerimine. Vertikaalplaneerimisel peab arvestama, et hoonealuse maapinna maksimaalne kõrgus on kuni 6,0 m/abs ja tagatud peab olema kõvakattega aladelt (kõnniteed) sademevete kogumine ja juhtimine õuekanalisatsiooni.

Prügikonteineri võimalik asukoht on näidatud Vana tn ääres kõnnitee kõrval. Prügikonteinerid võib paigutada ka jäätmemajja, mille asukoht peab hoonestusest jääma vähemalt 8 m kaugusele (nt Vana tn ääres krundil nr 1). Prügikonteinerite täpne asukoht või jäätmemaja paiknemine täpsustatakse hoone projekteerimise käigus.

⁴ § 15 lg 4

3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrkude lahendus ja servituudialad on näidatud joonisel nr 5 *Tehnovõrkude lahendus* ja nr 6 *Elektriühenduse skeem*. Projekteerimise käigus on tehnovõrkude lahendust lubatud täpsustada. Sellest tulenevalt võivad muutuda ka servituudialad.

3.8.1. VEEVARUSTUS JA REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Vana tn 5 kinnistu ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumiseks on rajatud vastavad liitumispunktid. Hoone tuleb ühendada olemasoleva Uus tn ühiskasutatava plastik Ø 110 mm veetorustikuga. Ühendus teostada ehitatava kompleksi vastas, maakraani MK-448 kaudu (Ø 32 mm), mis jääb kinnistu piirile (maapinna kõrgusmärk 6,00 m/abs; toru põhja kõrgusmärk 4,12 m/abs). Projekteerida ja ehitada valmis tervele elumajale ühine veemöödusõlm.

Ühisvoolse kanalisatsiooni liitumine näha ette olemasoleva Uus tn isevoolse plastik Ø 200 mm kanalisatsioonitorustikuga, olemasolevas kanalisatsioonikaevus 4-PK20-6 (kaevu põhja kõrgusmärk 4,17 m/abs; maapinna kõrgusmärk 6,00 m/abs), mis asub Vana tn 5 kinnistu vastas. Kaevu sisendi läbimõõt on 160 mm.

Kinnistu piires rajada ühine isevoolne õuekanalisatsioon. Keelatud on sademevee valgumine naaberkinnistutele. Kõvakattega aladelt tuleb sademevesi koguda kinnistu piires ja juhtida õuekanalisatsiooni. Hoone all olevas parklas tuleb vajadusel kavandada restkaevud ja väljundile näha ette õli-liivapüüdurid (võimalus parkla pesuks, lumesulamise vee ärajuhtimiseks) ning suunata vesi õuekanalisatsiooni.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud vee- ja kanalisatsioonitorustikuga liitumise kohad ja võimalik kulgemine. Täpne lahendus kinnistu piires anda projekteerimise käigus. Projekteerimise käigus lahendada ka õuekanalisatsioon.

3.8.2. ELEKTRIVARUSTUS, TÄNAVAVALGUSTUS

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilistele tingimustele nr 26.05.2015 nr NEV/36100-1.

Elektrienergiaga varustamine on ette nähtud liitumiskilbist Vana tn ääres. Liitumiskilbi täpse asukoha valikul arvestada, et see peab olema ööpäevaringselt vabalt teenindatav. Liitumiskilbi elektrivarustus on ette nähtud madalpinge maakaabelliinidega olemasoleva alajaama AJ-132 (Suur-Lootsi 9, X:6598838; Y:729034) madalpinge jaotusseadme erinevatest sektsioonidest.

3.8.3. SOOJAVARUSTUS

Elamu kütmine on ette nähtud lahendada lokaalselt. Soovitatav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteleahendused on elektri-, vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad ning gaasiküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Arvestades energiatõhususe nõudeid (vt ptk 3.9), on soovitatav projekteerimisel kavandada ka päikeseenergia kasutamise võimalused.

3.8.4. GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse lahendus on antud vastavalt Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ tehnilistele tingimustele nr 07.10.2015 nr.1-6/255.

Gaasitorustiku arendamine on ette nähtud Vana tänaval asuvast olemasolevast (A-kategooria PE Ø63x5,8 mm, maksimaalne töö rõhk 0,100bar) gaasitorustikust. Kui projekteerimise käigus selgub (arvestades hoone ruumiprogrammi), et vajalik on liitumine ja torustik kavandada Uus tänavalt, on see lubatud.

Ehitusprojekti koostamisel taotleda täiendavad tehnilised tingimused Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ'lt.

3.8.5. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Sidevarustuse lahendus on antud vastavalt Eesti Telekom AS 09.10.2015 tehnilistele tingimustele nr 25242065.

Sidevõrguga sidumiseks on ette nähtud 100 mm toru kaevust NJD180 kuni planeeritud hooneni. Valguskaabli ehitus mööda olemasolevat sidekanalit tuleb ette näha alates Karja tn 17 asuvast Elioni võrgusõlmest. Hoonesisene võrk on soovitatav projekteerida CAT6 tüüpi kaablite baasil.

Projekteerimise käigus on kinnistu siseselt lubatud sidetrassi asukohta täpsustada. Sidetrassi rajamiseks likvideerida kaitsevööndisse jäävad puud.

Liinirajatise kaitsevööndis teostada kaevetöid käsitsi. Lahtikaevatud torud (ja kaablid) kaitsta mehhaaniliste vigastuste vältimiseks. Sõidutee all kasutada 4,8 mm paksuse seinaga A-kategooria torusid. Kõik Elioni liinirajatiste kaitsmise ja ümberkandmise tööd tuleb teostada tellija vahenditega.

3.8.6. TULETÖRJE VEEVARUSTUS

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi (kolme ja enama korteriga elamu) alla.

Vastavalt *Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013* Ehitiste tuleohutus Osa 6: *Tuletõrje veevarustus* on vajalik normveehulk 10l/s 3 tunni jooksul.

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud Uus ja Vana tänavate ristmikul asuvast hüdrantist (hoonestusalast ca 25 m kaugusel).

3.9. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu elamupiirkonnana koos sellega seotud võrgustiku väljaarendamisega (haljastus, heakord). Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Kuna kontaktvööndis on müratundlikud alad, on ehitustööde läbiviimisel ehitaja kohustatud rakendama müra vähendavaid meetmeid, mis peavad tagama järgmiste tingimuste täitmise:

- Nii ehitusplatsil kui ka lähiümbruses rakendata ettevaatusabinõusid, mis piiravad müra teket eelkõige elamute ja teiste müratundlike alade läheduses;
- Ehitustegevusega kaasneva müra minimiseerimiseks kasutada parimat võimalikku tehnoloogiat;
- Kõik masinad ja mehhaanilised seadmed hoida kogu tööperioodi jooksul heas korras ning vajadusel varustada seadmed summutiga;
- Masinad, mida ei kasutata pidevalt, tuleb vahepeal välja lülitada või vaiksema töörežiimi peale lülitada;
- Jooksvalt tuleb rakendada masinate ja seadmete töötamisega kaasneva vibratsiooni vähendamise meetmeid ja mitte lubada raskete koormate kukutamist purustamise eesmärgil;
- Kõik mürarikkad seadmed, mida on vaja kasutada väljaspool ajavahemikku 07:00–23:00, tuleb varustada akustiliste sulguritega.

Kaebuste vältimiseks või minimeerimiseks kasutavad avalikkusega suhtlemise meetmed:

- Enne ehitustööde teostamist teavitustöö läbiviimine selgitamiseks mida, miks ja millal tehakse (ümberkaudsetele korteriühistutele info jagamine);
- Tööde seisu kohta inimestele jooksva info jagamine.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Narva-Jõesuu linna jäätmehoolduseeskirjale*. Jäätmete kogumiseks on kavandatud suletav kogumiskonteiner. Konteiner peab asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel.

Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate (nt päikesepaneelid) kasutamist. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehituseadustikus* ja majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniriskiga alale, kus on normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. Ehitusgeoloogilise uuringu käigus tuleb muuhulgas täpsustada ka radooni taset.

3.10. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Ette on nähtud seada isiklikud kasutusõigused tehnovõrkudele võrguvaldajate kasuks. Servituudialadeks on kaitsevööndite ulatused. Graafilise loetavuse huvides on joonisele kantud planeeritud tehnovõrkudest tulenevad servituudialad ja planeeringuala krunti nr 1 läbivate olemasolevate võrkude servituudialad.

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m

ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

Sideehitise kaitsevööndid

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Gaasitorustike kaitsevöönd

Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on:
1) A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 m.

3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus; hoone lahenduses mitte kavandada n-ö pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE

KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

3.13. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Kehtestatud detailplaneering on aluseks katastritööde teostamisel ja ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõõtmetele ja heale projekteerimistavale.

Uue võrguühenduse väljaehitamisega seotud tööd teostab VKG Elektrivõrgud OÜ eraldi projekti alusel. Kulutused tööde teostamiseks tasub klient/liituja. Liitumisprotsessi (uus võrguühendus) alustamiseks on vajalik esitada liitumistaotlus soovitud teenusega, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

C – JOONISED

| | |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 5 000 |
| 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | M 1 : 1 000 |
| 3. Olemasolev olukord | M 1 : 500 |
| 4. Põhijoonis | M 1 : 500 |
| 5. Tehnovõrkude lahendus | M 1 : 500 |
| 6. Elektriühenduse skeem | M 1 : 1000 |

1. SITUATSIOONISKEEM M 1 : 5 000

2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1 : 1 000

3. OLEMASOLEV OLUKORD M 1 : 500

4. PÕHIJONIS M 1 : 500

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS M 1 : 500

6. ELEKTRIÜHENDUSE SKEEM M 1 : 1 000