

SISUKORD

OSA I SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.1.1 Kirjavahetus.....	3
1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	3
1.3 Asjast huvitatud isiku andmed.....	4
1.4 Planeeringu koostajate andmed.....	4
2 OLEMASOLEV OLUKORD	4
3 PLANEERINGUALA KONTAKTVÕONDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED	4
4 PLANEERIMISLAHENDUS	4
4.1 Tehnilis-majanduslikud näitajad.....	4
4.2 Kruntide karakteristika ja ehitusõigused.....	5
4.2.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	5
4.3 Tuleohutus. Tulekaitse abinõud.....	6
4.4 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....	6
4.5 Liikluskorraldus.....	7
5 TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED	7
5.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnoorkude osas.....	7
6 KESKKONNAKAITSE	8
6.1 Haljastus ja heakorrastus.....	8
6.2 Keskkonnamõju ja jäätmekäitlus.....	8
7 KURITEGEVUSE ENNETAMINE	9
8 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	9
9 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	9

OSA II JOONISED

1. Situatsiooniskeem	AS-4-01
2. Geodeetiline alusplaan.....	AS-4-02
3. Olemasolev olukord.....	AS-4-03
4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	AS-4-04
5. Põhijoonis.....	AS-4-05
6. Planeeringu ruumilised illustratsioonid.....	AS-4-06

OSA III KOOSKÕLASTUSED

OSA IV LISAD

- Narva Linnavolikogu 15.12.2016 nr 249 otsus Jõesuu tn 5 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine

I SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

Planeeritav maa-ala asub Ida-Virumaal, Narva linnas, Sutthoffi linnaosas, Jõesuu tn 5 maaüksusel (tunnus 51104:004:0141, elamumaa 100%).

Planeeringuala ligikaudne pindala ca **0.2 ha**

Vastavalt 26.09.2016 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele kaalutakse võimalust määrata Jõesuu tn 5 krundile ehitusõigus kaksikelamu hoone püstitamiseks.

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks väikeelamumaa. Üldplaneeringuga maksimaalne lubatud täisehitusprotsent on 25% ja minimaalne haljastusprotsent 50%. Algatav Jõesuu tn 5 maa-ala detailplaneering ei too eeldatavalt kaasa kehtiva üldplaneeringu muutmise ega täpsustamise ettepanekut.

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Lähteseisukohtade koostamise alused on planeerimisseadus, Narva linna üldplaneering
- Maakasutuse juhtfunktsioonid vastavalt kehtivale üldplaneeringule (PlanS § 6 p 9)
- Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse vastavalt kehtivale üldplaneeringule. Planeeringu teksti koostamisel juhinduda planeerimisseaduse terminoloogiast
- Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: lahendada vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002
- Seadusandlusest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus
- Olemasolevad piirkonna vee-ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid
- Narva Linnavolikogu 25.08.2005 otsusega nr 136/60 kehtestatud Jõesuu tn 15 maa-ala detailplaneering
- Narva Linnavolikogu 27.11.2003 otsusega nr 154/24 kehtestatud Tolli tänava detailplaneering
- Narva Linnavolikogu 15.12.2016 nr 249 otsus Jõesuu tn 5 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine

1.1.1 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega esitatakse peale avaliku arutelu toimumist eraldi detailplaneeringu koosseisus (vt.lähteandmed).

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- Maakasutuse sihtotstarbe määramine
- Ehitusõiguse määramine
- Liikluskorralduse, heakorrastuse ja haljastuse lahendamine
- Tehnovõrkude asukohtade määramine

1.3 Asjast huvitatud isiku andmed

Narva-Jõesuu Hotellimajandamise Ühistu
Reg.nr 10797614
L.Koidula tn 21, 29023 Narva-Jõesuu
Telefon +372 3577 391
e-post viiruma@gmail.com

1.4 Planeeringu koostajate andmed

TiTo Arhitektid OÜ
Reg. nr 12838406
MTR EEP003224
Kraavi tn 14, 20307 NARVA
Telefon +372 52 39 474
E-post tmsmagi@gmail.com
Vast. spetsialist Toomas Mägi tase 7, kutsetunnistus 125640

2 OLEMASOLEV OLUKORD

Käesoleva detailplaneeringu ala asub Ida-Virumaal, Narva linnas, Sutthoffi linnaosas, Jõesuu tn 5 maaüksusel (tunnus 51104:004:0141). Planeeritav maa-ala on elamumaa 100% sihtotstarbega ning käesoleval hetkel hoonestamata.

Planeeringu ala piirneb põhjast Jõe põik (tunnus 51101:001:0262) transpordimaaga, lõunast Jõe põik (tunnus 51101:001:0262) transpordimaaga, läänest Jõesuu tänav L1 (tunnus 51104:004:0176) transpordimaaga, idast Jõe põik 13 (tunnus 51104:004:0016) elamumaaga ja Jõe põik 3 (51104:004:0004) elamumaaga.

Planeeringu ala reljeef on stabiilse kaldega läänest itta.

3 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Käesoleva detailplaneeringu kontaktala moodustavad linnaehituslikust aspektist lähtuvalt põhja-, lõuna- ja ida pool asuvad elamumaad ning läände jääv Jõesuu tänava transpordimaa ja temaga piirnevad ärimaad.

4 PLANEERIMISLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringu lahendus näeb ette Jõesuu tn 5 kinnistule kahekordse kaksikelamu rajamist koos kinnistule ettenähtud parkimisaladega.

4.1 Tehnilis-majanduslikud näitajad

-Planeeritava maa-ala suurus ca **1878** m².

-Kavandatud kruntide arv **1** tk.

Krunditud maa bilanss (katastriüksuse liikide alusel):

POS 1 Jõesuu tn 5

E-elamumaa=100%, planeeritud pindala =1878m²

4.2 Kruntide karakteristik ja ehitusõigused

POSITSIOON 1

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Jõesuu tn 5
Krundi planeeritud suurus	1878 m ²
Hoonete alune pind	288 m ²
Maksimaalne korruselisus	2
Hoonete arv krundil	1
Maa sihtostarve ja osakaalu %	Elamumaa 100%
Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	576 m ²
Tulepüsivus	TP 3
Täisehitus %	15.4
Haljastuse %	68.1
Maksimaalne kõrgus maapinnast	8.0
Parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	Normatiivne 3.4, kavandatud 4
Arhitektuurinõuded	Seinte välisviimistlus:valdavalt krohv, vähesel määral puitvooder, klaas ja kivi, keelatud viimistluseta palkmaja, ei ole lubatud kasutada kaar-ja astmikviile, tornikesi jms. Vanaaja arhitektuuri stiile imiteerivaid elemente, krohvitud pindade puhul võib käsitleda naturaalsete toonidena ajalooliselt kujunenud lubja, tsemendi ja savi toone-punased, roosad, rohelised ja teised sarnased toonid ei ole lubatud. Katused: tasakatused SBS kate, sisemine äravool, katuse-kalle 0-15°
Kitsendused	-

4.2.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Ehitusprojekti etapis vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberalaga.
- Ehitustööde ajal rakendada olemasolevate puude juurestiku, tüve ja võra kaitsemeetmeid ehitustööde ajal: kasvukoha katmine laudisega, kaevise seina toestamine, puu kastmine ehituse ajal, vajadusel kasta.

- Soovitatakse hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel ning püstitamisel radoonitõkestus süsteemide kasutamist, näiteks radoonikile, kommunikatsioonide läbiviigid hoolikalt hermetiseerida, tagada ventilatsioon.
- Piirdeaiad ette näha vastavalt joonisel DP-3 esitatud joonistele

4.3 Tuleohutus. Tulekaitse abinõud

Käesolev detailplaneering arvestab järgmiste normdokumentidega:

- Tuleohutuse seadus
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele
- EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2008/AC:2011 – Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus
- EVS 812-6:2012+A1:2013 “ Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2008 “Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus
- EVS 812-7:2008/AC:2011 “Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus

Hoonete vahelised tuleohutuskujad

POSITSIOON 1 (Jõesuu tn 5)

Planeeritavad hooneosad on ette nähtud TP-3 tulepüsivusklassiga. Planeeritav hoone on I kasutusviisiga. Planeeritava hoonestuse jääb naaberhioonetest kaugemale kui 8m.

Välise kustutusvee saamise võimalused

Väline tuletõrjeveevarustus on ette nähtud Jõesuu tänaval asuvast hüdrantist H0031 ja Rakvere tn asuvast hüdrantist H0059, ühe tulekahju normvooluhulk välistulekustutuseks 10 L/s , mis tagatakse 3 tunni jooksul . Mahutite täitmine veega peab olema tagatud 24 tunni jooksul.

Päästetehnika juurdepääsu võimalused

Päästetehnika juurdepääs kinnistule on tagatud põhja –ja lõuna poolsest alalt Jõe põik transpordimaalt, juurdepääsu tee laius 5.5m.

Hädaolukorra riskianalüüs

Planeeritava maa-ala läheduses ei asu suurõnnetuse ohuga ettevõtteid ning nende ohualasid.

4.4 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Servituutide vajadus vaata käesoleva seletuskirja p 4.2

4.5 Liikluskorraldus

Käesoleva detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse määramisel on lähtutud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetest (tabel 9.2-elanute parkimisnormatiiv)

Detailplaneeringu liikluskorraldus on lahendatud selliselt, et kinnistutele oleks vastavalt hoone funktsionaalsusele tagatud juurdepääsud ja parkimisalad. Sisse- ja väljasõit planeeritavale alale on ette nähtud maa-ala põhja- ja lõuna küljelt Jõe põik tänavalt, sissesõitude laiused 5.5m.

Parkimiskohtade kontrollarvutus :

pos. nr.	Elamu liik	norm. arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Korter 1 ja korter 2 ≥3-toaline korter	3.4 (väike-elanute ala)	3.4	4
Planeeritud maa-alal kokku			3.4	4

5 TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED

Määratakse järgmistes detailplaneeringu etappides.

5.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnoorkude osas

Kõik tehnoorkude servituudi vajadusega alad näidatakse hilisemates detailplaneeringu etappide joonistel. Servituutide seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne võrkude ehitamist.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt tehnoorkude valdajaga
- Kinnistute vee- ja kanalisatsiooniühenduste asukohad täpsustavad projekteerimise järgmises staadiumis.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Elektrivarustus:

- Tööprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda tehnoorkude valdajalt täiendavad konkreetset tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt tehnoorkude valdajaga

6 KESKKONNAKAITSE

6.1 Haljastus ja heakorrastus

Planeeritaval alal puudub kaitsealune kõrghaljastus. Kinnistul asuvad 9 lehtpuud, mis kuuluvad säilitamisele. Täiendavaid kõrghaljastuse lahendusi ei ole ette nähtud.

6.2 Keskkonnamõju ja jäätmekäitlus

Jäätmete sorteerimine toimub vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmed kogutakse eraldi liikidena ettenähtud mahutitesse. Ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja viiakse selleks ette nähtud kohta.

Kinnisvara arendaja kohustuseks on kindlustada regulaarne jäätmete äravedu jäätmeluba omava firma poolt.

Vertikaalplaneerimisega nähakse ette sadevete äravool sadevee kanalisatsiooni, seega ei teki põhjavee reostusohu.

6.2.1 Sademevee käitlemine

Hoonete sadevesi krundilt immutatakse pinnasesse. Naaberkinnistutele sademevee ärajuhtimine ei ole lubatud.

7 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

Hea nähtavus ja valgustus vähendab kuriteohirmu. Nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohirmu (pole vaja agressiivsetena väljanägevaid piirdeid). Korrashoid vähendab kuriteohirmu. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise 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. Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.

Hinnates vandalismi kahjude piiramise võimalusi võiks isegi kaaluda sihtmärgi täielikku eemaldamist. Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutatakse soovitatavalt ka videoalvet vähendab sissemurdmise riski. Läbi valduse kulgevate noorukite läbikäigukohtade piiramine vähendab vandalismiriski. 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 jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videoalvet. Parklate sissepääsu kontroll vähendab autodega seotud kuritegude riski. Parklate jälgimine, soovitatavalt videojälgimise abil vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski. Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski. Süütamisohlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski. Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik pidev järelevalve.

Funktsionaalne mitmekesisus on ala elavuse tekitamise olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu, vähendab graffiti ja vandalismiriski.

Atraktiivne tänavate planeering, kõnniteed, haljasalad ja tänavamööbel ning korrashoiu kõrge tase suurendavad heaolutunnet, luues mulje järelvest ja vähendavad seega hirmu. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge, hästi valgustatud tänav vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Haljastuse projekteerimise lähtuda sellest, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi.

Ehitusprojekti koostamisega tagada:

- sissepääsude ja parkimiskohtade valgustatus;
- territooriumi korrashoid,
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada valvesignalisatsioon.

8 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasaarvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

9 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Projektijuht /allkirjastatud digitaalselt/ Toomas Mägi tase 7, kutsetunnistus 125640