

## SISUKORD

### OSA I SELETUSKIRI

<b>1 ÜLDOSA</b> .....	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
<b>2 OLEMASOLEV OLUKORD</b> .....	4
<b>3 PLANEERINGUALA KONTAKTVÕONDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED</b> .....	4
<b>4 PLANEERIMISLAHENDUS</b> .....	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
<b>5 TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED</b> .....	7
5.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnoorkude osas.....	8
<b>6 KESKKONNAKAITSE</b> .....	8
6.1 Haljastus ja heakorrastus.....	8
6.2 Keskkonnamõju ja jäätmekäitlus.....	8
<b>7 KURITEGEVUSE ENNETAMINE</b> .....	9
<b>8 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA</b> .....	9
<b>9 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED</b> .....	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

- Ida päästekeskus 02.05.2019 nr 7.2-3.3/5040-2
- Politsei-ja piirivalveamet
- Telia Eesti AS kooskõlastus nr 31675237
- AS Narva Vesi kooskõlastus nr 008, 07.jaanuar 2019
- VKG Elektrivõrgud OÜ kooskõlastus 14.12.2018 nr TKK/6594
- AS Narva Soojusvõrk kooskõlastus 21.november 2018

## OSA IV LISAD

- Narva Linnavolikogu 15.12.2016 nr 249 otsus Jõesuu tn 5 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine
- VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilised tingimused nr 125

## 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 KONTAKTVÕÖNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSED

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** m<sup>2</sup>.

-Kavandatud kruntide arv **1** tk.

Krunditud maa bilanss (katastriüksuse liikide alusel):

#### **POS 1 Jõesuu tn 5**

E-elamumaa=100%, planeeritud pindala =1878m<sup>2</sup>

## 4.2 Kruntide karakteristik ja ehitusõigused

### POSITSIOON 1

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Jõesuu tn 5
Krundi planeeritud suurus	1878 m <sup>2</sup>
Hoonete alune pind	288 m <sup>2</sup>
Maksimaalne korruselisus	2
Hoonete arv krundil	1
Maa sihtostarve ja osakaalu %	Elamumaa 100%
Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	576 m <sup>2</sup>
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 naturaalse 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 läbiviigud 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 812-6:2012/A1:2013 “ Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

#### 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 tuletõrjerveevarustus on ette nähtud Jõesuu tänaval asuvast hüdrantist H0031 (kaugus hoonestusalast 46m) ja Rakvere tn asuvast hüdrantist H0059 (kaugus hoonestusalast 114m), 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 poolset 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-elamute 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-elamute ala)	3.4	4
Planeeritud maa-alal kokku			3.4	4

## 5 TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED

### Elekter

Liitumine vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilistele tingimustele nr 125

Uue koormuse elektrivõrku ühendamine on ette nähtud kinnistu piiri vahetus lähedusesse projekteeritavast kaablitransiid-liitumiskilbist (KTK/LK) orienteeruva asukohaga X:6590751, Y:738408. KTK/LK elektrienergiaga varustamine nähakse ette olemasoleva õhuliini fiidri F-8 mastilt nr 15 allaviigu kaabliga. Olulise koormuse kasvu tõttu on vajalik paigaldada ühuliini fiidri F8 mastist nr 1 kuni mastini V-4 uus suurema ristlõikega õhukaabelliin (AMKA 3x70+95), pikkus ca 235 m. Liitumiskilpi näha ette 2 ühetariifset elektrienergia arvestussüsteemi ja peakaitsmed 2x(3x32)A.

Vajalikud projekteerimis- ja montaažitööd teostab VKG Elektrivõrgud OÜ.

Liitumiskilbis asuvast liitumispunktist elektripaigaldiste peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele ning kehtivatele normidele vastava maakaabelliini. Tarbija kaabel tuleb liitumiskilbis tähistada märkesildiga järgnevalt: kaabli mark, ristlõige ja pikkus peakilbini.

Elektrivarustuskindlus: ühepoolse toitega.

Lühisvoolude väärtused või nende arvutamiseks vajalikud andmed:

Jõutrafo 250 kVA; AAVG 4x70~30m; AMKA 3x70+95~235m; AMKA 3x50+70~40m; AXPk 4x50~10m.

Liitumispunkt teeninduspiiriga jääb tarbija toitekaabli ühendusklemmidele liitumiskilbis.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni ühendused vastavalt OÜ Tadias töö nr 08-2016.

## 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 vorkude 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
- Uue koormuse elektrivorku ühendamise näha ette kinnistu piiri vahetus lähedusse projekteeritavast kaablitransiid-liitumiskilbist (KTK/LK) orienteeruva asukohaga X:6590751, Y:738408. KTK/LK elektrienergia varustamine näha ette olemasoleva õhuliini fiidru F-8 mastilt nr 15 allaviigu kaabliga. Olulise koormuse kasvu tõttu on vajalik paigaldada õhuliini fiidri F-8 mastist nr 1 kuni mastini V-4 uus suurema ristlõikega õhukaabelliin (AMKA 3x70+95), pikkus ca 235 m. Liitumiskilp näha ette 2 ühetariifsest elektrienergia arvestussüsteemi ja peakaitsmed 2x(3x32) A. Vajalikud projekteerimis- ja montaažitööd teostab VKG Elektrivõrgud OÜ.

## 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 sissemurdumise, vandalismi, vägivalla, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski ja kuriteohirmu. Valduse sissepääsude arvu piiramine kella üheni öhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdumise riski. Tugevad ukse- ja aknaraamide, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdumise riski. Sissemurdumise 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 videovalvet vähendab sissemurdumise riski. Läbi valduse kulgevate noorukite läbikäigukohtade piiramine vähendab vandalismiriski. Üldkasutatava ala ja ühiskasutatava ala selge eristatavus vähendab vandalismi ja sissemurdumise 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 videovalvet. 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. Süütamisohtlike 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 järelevalvest ja vähendavad seega hirmu. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge, hästi valgustatud tänav vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdumise, 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.

Projekti juht /allkirjastatud digitaalselt/ Toomas Mägi tase 7, kutsetunnistus 125640