

Köite koostamisel osalesid :

Arhitektuurne osa volitatud arhitekt
arhitekt

Anu Vaarpuu

KBT Ehitusprojekt OÜ

Olga Adamson

KBT Ehitusprojekt OÜ

Köite koosseis:

A. Otsused, kooskõlastused, protokollid:

- 1. Narva-Jõesuu Linnavalikogu otsus nr. 88 20. märts 2019 „Narva-Jõesuu linna J.Poska 72 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning detailplaneeringu realiseerimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ algatatud detailplaneeringu koostamise lõpetamine.**
- 2. Detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmise ja finantseerimise, detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja taristu väljaehitamise ja Narva-Jõesuu linnale üleandmise leping 6-1/26.**
- 3. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse otsus nr. 282 04.06.2019 Narva-Jõesuu linna J. Poska 72 kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.**
- 4. Narva-Jõesuu linna J. Poska 72 kinnistu kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringu lähteülesanne.**
- 5. Elena Fomtsenkova -Detailplaneeringu algatamise teade 05.06.2019**
- 6. Detailplaneeringu algatamise teade 05.06.2019**
- 7. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade 05.06.2019**
- 8. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/170 06.06.2019 – Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 kinnistu detailplaneeringu algatamisest teavitamine – Keskkonnaamet; Maa-amet; Päästeamet; Rahandusministeerium**
- 9. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/171 06.06.2019 – Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 kinnistu detailplaneeringu algatamisest teavitamine – AS Narva Vesi; VKG Elektrivõrgud; Tele2 Eesti AS; Telia Eesti AS; Adven Eesti AS; Eesti Laiariba Arenduse Sihtasutus; Alfatom Ehitus AS**
- 10. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/172 06.06.2019 – Huvitatud isikute teavitamine Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 kinnistu detailplaneeringu algatamisest – Marina Bruskina**
- 11. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/173 06.06.2019 – Huvitatud isikute teavitamine Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 kinnistu detailplaneeringu algatamisest – Svetlana Aleksejeva**
- 12. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/174 06.06.2019 – Huvitatud isikute teavitamine Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 kinnistu detailplaneeringu algatamisest – Anastasia Dplgopolova; Maria Dolgopolova; Natalja Dolgopolova**
- 13. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/175 06.06.2019 – Huvitatud isikute teavitamine Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 kinnistu detailplaneeringu algatamisest – Jevdokia Kljujeva**
- 14. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/176 06.06.2019 – Huvitatud isikute teavitamine Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 kinnistu detailplaneeringu algatamisest – Jevgenia Rõndina**

Narva-Jõesuu, J. Poska tn. 72 kinnistu detailplaneering.
KBT Ehitusprojekt OÜ töö nr. 219711

15. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/252 17.12.2019 – Huvitatud isikutele J. Poska tn. 72 kinnistu detailplaneeringu esitamine arvamise avaldamiseks - Marina Bruskina
16. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/253 17.12.2019 – Huvitatud isikutele J. Poska tn. 72 kinnistu detailplaneeringu esitamine arvamise avaldamiseks - Svetlana Aleksejeva
17. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/254 17.12.2019 – Huvitatud isikutele J. Poska tn. 72 kinnistu detailplaneeringu esitamine arvamise avaldamiseks - Anastasia Dplgopolova; Maria Dolgopolova; Natalja Dolgopolova
18. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/255 17.12.2019 – Huvitatud isikutele J. Poska tn. 72 kinnistu detailplaneeringu esitamine arvamise avaldamiseks - Jevdokia Kljujeva
19. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/256 17.12.2019 – Huvitatud isikutele J. Poska tn. 72 kinnistu detailplaneeringu esitamine arvamise avaldamiseks - Jevgenia Rõndina
20. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/257 18.12.2019 – J.Poska 72 detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks – Politsei ja Piirivalveamet; Päästeamet
21. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/258 18.12.2019 – J.Poska 72 detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks – Keskkonnaamet; Maa-amet
22. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse korraldus nr. 78 11.02.2020 Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine
23. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/28 17.02.2020 Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teatamine – Keskkonnaamet; Maa-amet; Politsei- ja Piirivalveamet; Päästeamet; Rahandusministeerium; Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ; AS Narva Vesi; VKG Elektrivõrgud
24. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/29 17.02.2020 Huvitatud isikute teavitamine Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitamine - Marina Bruskina
25. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/30 17.02.2020 Huvitatud isikute teavitamine Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitamine - Svetlana Aleksejeva
26. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/31 17.02.2020 Huvitatud isikute teavitamine Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitamine - Anastasia Dplgopolova; Maria Dolgopolova; Natalja Dolgopolova
27. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/32 17.02.2020 Huvitatud isikute teavitamine Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva

- kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitamine
- Jevdokia Kljujeva
28. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/33 17.02.2020
Huvitatud isikute teavitamine Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva
kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitamine
- Jevgenia Rõndina
29. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse korraldus nr. 171 07.04.2020 Narva-Jõesuu linnas
J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu avaliku väljapaneku
edasilükkamine
30. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/28-1 08.04.2020
Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu avaliku
väljapaneku edasilükkamine – Keskkonnaamet; Maa-amet; Politse- ja
Piirivalveamet; Päästeamet; Rahandusministeerium; Alfatom Gaasi ja Soojuse
OÜ; AS Narva Vesi; VKG Elektrivõrgud OÜ; Elena Fomtšekova
31. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/29-1 09.04.2020
Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu avaliku
väljapaneku edasilükkamine - Marina Bruskina
32. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/30-1 09.04.2020
Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu avaliku
väljapaneku edasilükkamine - Svetlana Aleksejeva
33. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/31-1 09.04.2020
Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu avaliku
väljapaneku edasilükkamine - Anastasia Dplgopolova; Maria Dolgopolova;
Natalja Dolgopolova
34. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/32-1 09.04.2020
Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu avaliku
väljapaneku edasilükkamine - Jevdokia Kljujeva
35. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/33-1 09.04.2020
Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu avaliku
väljapaneku edasilükkamine - Jevgenia Rõndina
36. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse korraldus nr. 232 20.05.2020 Narva-Jõesuu linnas
J. Poska 72 asuva kinnistu detailplaneeringu uue avaliku väljapaneku
määramine
37. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/70 26.05.2020
Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu avalikust
väljapanekust teatamine - Marina Bruskina
38. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/71 26.05.2020
Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu avalikust
väljapanekust teatamine - Svetlana Aleksejeva
39. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/72 26.05.2020
Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu avalikust
väljapanekust teatamine - Anastasia Dplgopolova; Maria Dolgopolova; Natalja
Dolgopolova

- 40. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/73 26.05.2020**
Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu avalikust väljapanekust teatamine - Jevdokia Kljujeva
- 41. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/74 26.05.2020**
Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu avalikust väljapanekust teatamine - Jevgenia Rõndina
- 42. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/75 26.05.2020**
Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu avalikust väljapanekust teatamine – Elena Fomtšekova
- 43. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arendusosakonna kiri nr. 7-1.2/69 27.05.2020**
Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu avalikust väljapanekust teatamine – Keskkonnaamet; Maa-amet; Politsei- ja Piirivalveamet; Päästeamet; Rahandusministeerium; Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ; AS Narva Vesi; VKG Elektrivõrgud OÜ

Lisad:

-
- AS Narva Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks 28.06.2019 nr. C/322-1
- VKG Elektrivõrgud OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks 04.07.2019 nr. NEV/44315-1
- Alfatom Gaas OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks Narva-Jõesuu linn, J. Poska 72 kinnistule

Kooskõlastused:

- VKG Elektrivõrgud kiri nr. NEV/44315-5 21.10.2019
- Narva Vesi AS kooskõlastus nr. 403 21.10.2019
- Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ kiri nr. 1-6/487 28.11.2019
- Päästeameti kiri nr. 7.2-3.3/14611-2 30.12.2019 – Narva-Jõesuu, J-Poska 72 detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks
- Keskkonnaameti kiri nr. 6-2/19/20599-2 07.01.2020 Arvamus Narva-Jõesuu J. Poska tn 72 detailplaneeringu kohta
- Maa-ameti kiri nr. 6-3/19/18958-2 13.01.2020 J. Poska detailplaneering
- Politsei- ja Piirivalveameti kiri nr. 2.1-3/38496-2 J. Poska detailplaneeringu kooskõlastamine

Avalikkuse teavitamine - väljavõtted:

- **Meie Leht juuni 2019 – detailplaneeringu algatamise teade**
- **Narva-Jõesuu Linnavalitsuse koduleht 05.06.2019 detailplaneeringu algatamise teade**
- **Põhjarannik 08.06.2019 – detailplaneeringu algatamise teade**
- **Narva-Jõesuu Linnavalitsuse koduleht 17.02.2020 Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teavitamine**
- **Põhjarannik 18.02.2020 Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teavitamine**
- **Narva-Jõesuu Linnavalitsuse koduleht 08.04.2020 Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu avaliku väljapaneku teavitamine edasilükkamine**
- **Põhjarannik 14.04.2020 Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu avaliku väljapaneku teavitamine edasilükkamine**
- **Narva-Jõesuu Linnavalitsuse koduleht 28.05.2020 Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitamine**
- **Põhjarannik 28.05.2020 Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 asuva kinnistu detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitamine**

B. Seletuskiri

1. Eesmärk ja koostamise alused.
2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega.
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus
 - 3.1. Looduslikud tingimused
 - 3.2. Tehnovõrgud
4. Krundijaotus, maakasutuse sihtotstarbed.
5. Üldplaneeringuga seatud põhimõtted planeeritavale alale.
6. Kõrvalaladel kehtestatud planeeringute mõju koostamisel olevale planeeringule.
7. Krundi ehitusõigus, hoonestusalad.
8. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitisele.
9. Juurdepääsud kruntidele ja liikluskorralduse põhimõtted.
10. Haljastuse ja heakorra põhimõtted
11. Tehnovõrkudega varustatus, tarbitavad võimsused, tehnorajatiste asukohad.
 - 11.1. Veevarustus.
 - 11.2. Kanalisatsioon.
 - 11.3. Küte.
 - 11.4. Elekter.
 - 11.5. Gaas
12. Tuleohutuse tagamine, hoone tulepüsivus ja kujad, tuletõrjehüdrantide paiknemine.
13. Keskkonnakaitse abinõud.
14. Servituutide ja muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval alal.
15. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.
16. Detailplaneeringu elluviimise kord.

C. Lisa

1. Linnart OÜ poolt 2015.aastal koostatud Poska tn. 72 kinnistu puittaimede haljastuslik hinnang Töö nr. 052015-36. Koostaja: maasikuarhitekt Hele Möllits.

D. Joonised

1. Tugiplaan	M 1: 500	219711-TP-01
2. Illustratiivne joonis		219711-DP-00 – 2el lehel
3. Situatsiooniskeem	M 1:10000	219711-DP-01
4. Väljavõte Narva-Jõesuu kehtivast üldplaneeringust		219711-DP-02
5. Kontaktvöönd	M 1: 2500	219711-DP-03
6. Detailplaneeringu põhijoonis	M 1: 500	219711-DP-04
7. Haljastuse plaan	M 1: 500	219711-DP-05
8. Tehnovõrkude koondplaan	M 1: 500	219711-DP-06
9. Madalpinge kaabli ja gaasitrassi skeem	M 1: 1000	219711-DP-07

B. Seletuskiri.

1. Eesmärk ja koostamise alused.

Detailplaneeringu ala hõlmab Narva-Jõesuu linnas J. Poska tn. 72 kinnistut ning lähiala.

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- Narva-Jõesuu Linnavalitsuse otsus nr. 282 04.06.2019 Narva-Jõesuu linna J. Poska 72 kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.
- Narva-Jõesuu linna J. Poska 72 kinnistu kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringu lähteülesanne.

Planeeringu eesmärkideks on:

- krundile ehitusõiguse määramine uute kaksikelamute ja nende abihoonete püstitamiseks ning arhitektuursete tingimuste väljatöötamine;
- olemasoleva kinnistu krundipiiride muutmise;
- krundi liiklus- ja parkimislahenduse väljatöötamine;
- maa-ala heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine;
- moodustatavate kruntide tehnovõrkudega liitumisvõimaluste ja tingimuste määramine.

Planeeringuga ei kaasne kinnisasja sundvõõrandamise vajadust või senise maakasutuse või krundi ehitusõiguse muutmist.

Planeeritava ala suurus on ca 0,8 ha ning hõlmab J. Poska 72 kinnistut pindalaga 6471 m² katastriüksuse tunnusega 51301:004:0083 (sihtotstarve 100 % elamumaa) ning katastrisse kandmata maa-ala kuni J. Poska tänava asfaltkatteni.

2. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega.

Planeeritav ala paikneb Narva-Jõesuu linnas, J. Poska tänava ääres, parkmetsa vööndis. J. Poska tänava vastasküljel paiknevad üksikelamud.

Narva-Jõesuu linna kehtiva üldplaneeringukohaselt paikneb planeeringuala planeeritud väikeelamu maa-alal.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

3.1. Looduslikud tingimused.

Planeeritav ala paikneb Narva-Jõesuu linnas, J-Poska tänava ääres. Detailplaneeringu ala suurus on ca 0,8 ha. Planeeritav ala on hoonestamata elamumaa, kinnistul kasvab kõrghaljastus – põhiosas männimets, osaliselt ka lehtpuud.

Fotod olemasolevast olukorrast. Fotod Anu Vaarpuu 2014 oktoober



Vaade J. Poska tn. 72 kinnistule



Vaade J. Poska tn. 72 kinnistul kulgevale metsarajale



Vaade J. Poska tn. 72 kinnistul kulgevale metsarajale



Vaade J. Poska tn. tänavale

3.2. Tehnovõrgud.

Narva-Jõesuu linn, J. Poska 72 kinnistul ei paikne tehnovõrke, Kinnistu piirile on toodud veevarustuse- ja kanalisatsiooni liitumispunktid, ning paralleelselt J. Poska tänavaga kulgeb keskpingekaabel. Sideliinid on mõõdalast väljas.

4. Krundijaotus, maakasutuse sihtotstarbed.

4.1. Kruntide moodustamine.

Narva-Jõesuu, J. Poska tn. 72 kinnistu baasil on moodustatud kolm uut elamumaa krunti. Vastavalt Narva-Jõesuu kehtivale üldplaneeringule on tiheasustusosalal lubatud kruntide täisehitusprotsent 13 %. Kavandatavad uued krundid on suuremad kui 2000 m².

Ehitusõigused ja hoonestustingimused on toodud põhijoonisel

Maakasutuse bilanss

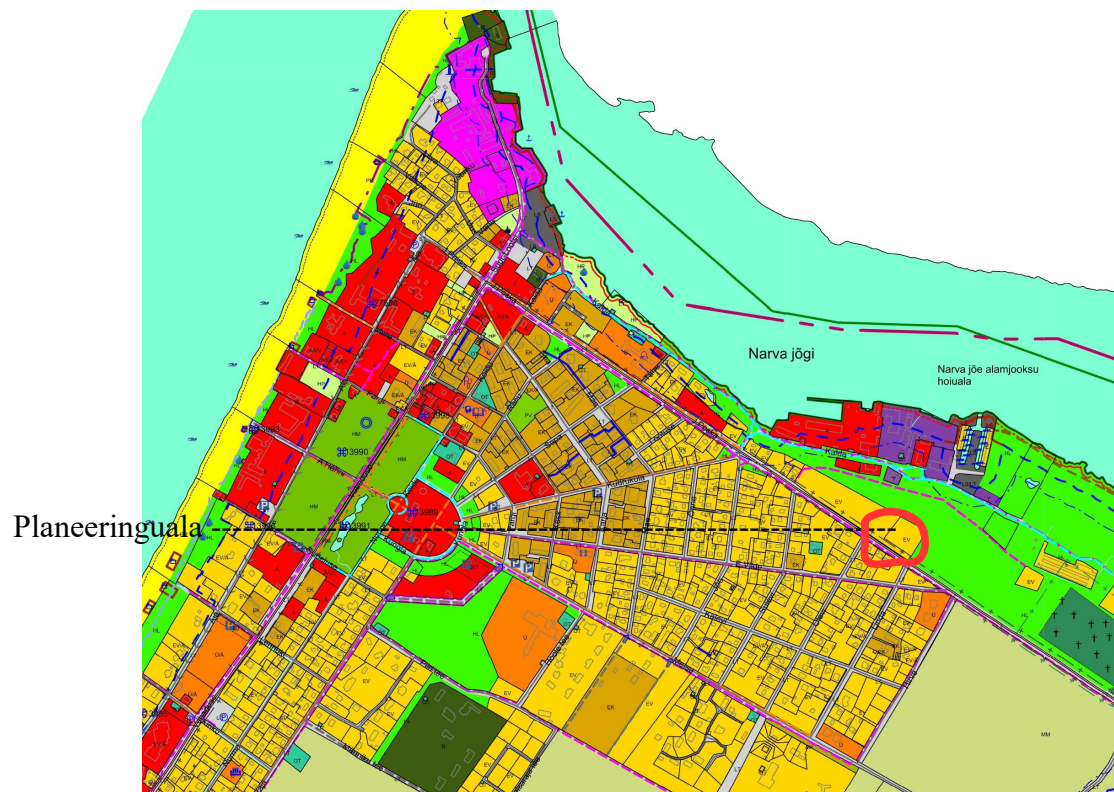
Krunt	Planeeringueelne pindala m ²	Planeeringujärgne pindala m ²	Planeeringueelne maakasutus	Planeeringujärgne maakasutus katastriüksusteli kide järgi	Planeeringujärgne maakasutus
Pos 1	6471	2100	100 % E	100 % E	100 % EPk
Pos. 2	6471	2156	100 % E	100% E	100 % EPk
Pos. 3	6471	2215	100 % E	100% E	100 % EPk

EPk – kaksikelamumaa; E- elamumaa; T- tootmismaa, L – transpordimaa, LT – tee ja tänava maa

Bilanss kokku:	6471,0 m ²	100,0 %
s.h. Kaksikelamumaa EPk	6471,0 m ²	100,0 %

5. Üldplaneeringuga seotud põhimõtted planeeritavale alale.

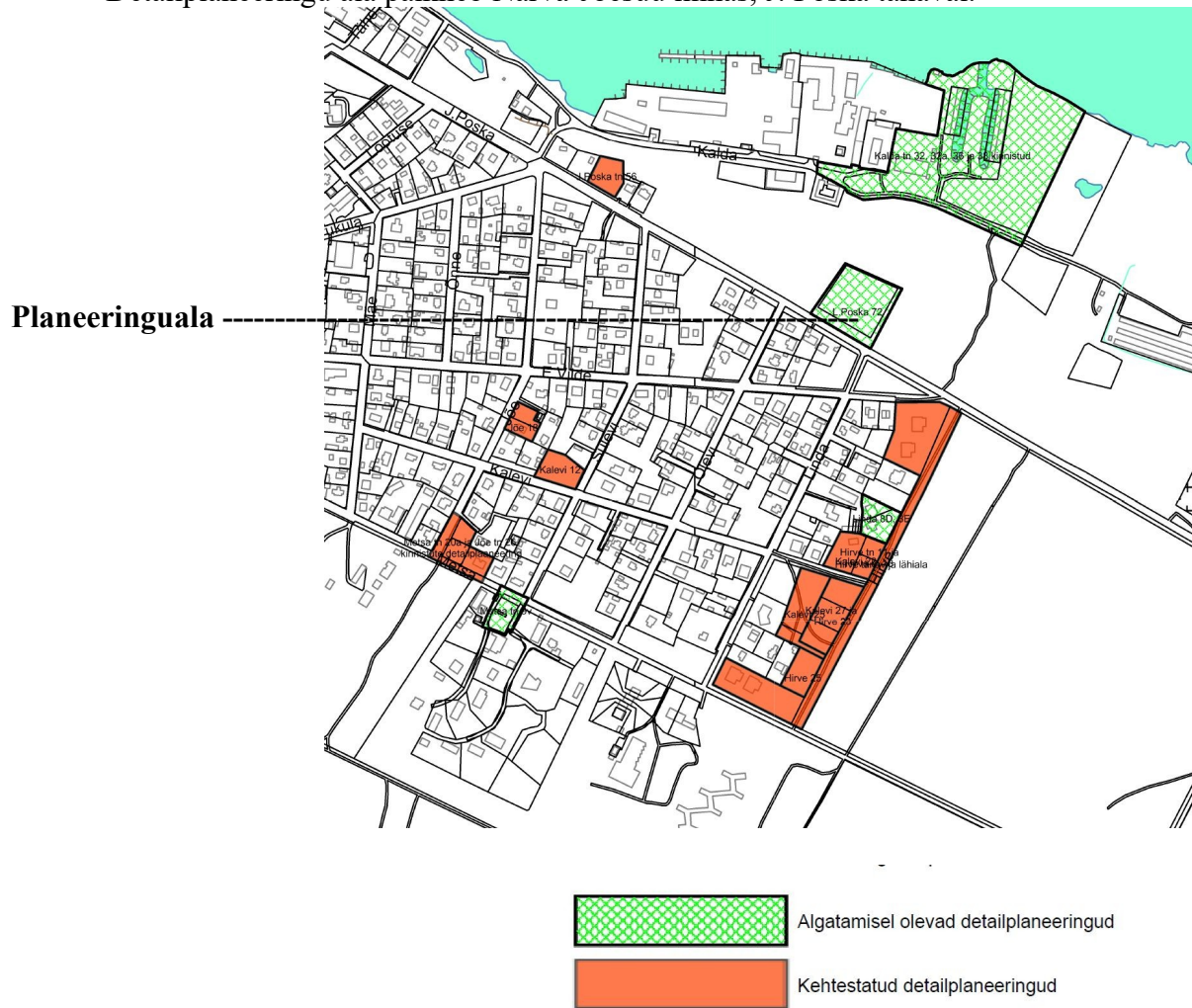
Väljavõte -Jõesuu üldplaneeringust



Narva-Jõesuu linna kehtiva üldplaneeringukohaselt paikneb planeeringuala planeeritud väikeelamu maaalal .

6. Kõrvalaladel kehtestatud planeeringute mõjud koostamisel olevale planeeringule.

Detailplaneeringu ala paikneb Narva-Jõesuu linnas, J. Poska tänaval.



Detailplaneeringu kontaktvööndis Poska tänava vastaspoolel paiknevad põhiosas tiheasustuse elamualad. Planeeringuala poolsel tänavafrondil on reformimata maa, kus kasvab kõrghaljastus. Koostamisel olevale planeeringule puudub kõrvalalade planeeringute mõju.

7. Kruntide ehitusõigus, hoonestusalad.
Kruntide ehitusõigused

Pos nr.	Pindala (m ²)	Siht-otstarve vastav. detailpl. liigile	Olemas olev hoonete arv krundil	Planeeritud suurim lubatud hoonete arv krundil	Suurim lubatud uushoonete ehitusealune pindala (m ²)	Planeeritud hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
1	2100	EPk	-	kaksikelamu abihoone	kaksikelamu 240 abihoone 30	Elamu – 9 abihoone - 4,5
2	2156	EPk	-	kaksikelamu abihoone	kaksikelamu 240 abihoone 30	Elamu – 9 abihoone - 4,5
3	2215	EPk	-	kaksikelamu abihoone	kaksikelamu 240 abihoone 30	Elamu – 9 abihoone - 4,5

EPk – kaksikelamumaa;

Kruntide hoonestusalad on antud põhijoonisel.

8. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.

Arhitektuursete piirangute määramisega on soovitud saavutada elamugruppide ühtset kujundamist, mis tõstab antud piirkonna eripära.

Krundisisesed teed ja parkimisplatsid katta tolmuvaba kattega.

Kolmele planeeritud krundile rajada ühine võrkpiirdeaed koos tiheda hekiga.

Kõigi kolme krundi arhitektuurne lahendus peab olema ühtses stiilis.

Projekteerimise alustamisest tuleb teavitada omavalitsust. Vajadusel esitab omavalitsus täiendavad projekteerimistingimused.

	Pos 1; 2; 3
Arhitektuurinõuded:	
Maksimaalne lubatud korruselisus	2
Katuse kallete vahemik	30-45
Lubatud katusetüüp	Viilkatus, paralleelselt Jaan Poska tänavaga
Katusekatte materjalid	Katusekivi, profiilplekk, PVC rullmaterjal; SBS
Seinte välisviimistluse materjalid	Krohv, puit, klaas, tellis, vineer, klombitud kivi, keelatud on kasutada profiilplekki
Värvid	Heledad kuni keskmise intensiivsusega toonid
Sokli kõrgus	0,3 – 0,6 m
Katuse harja kõrgus	Elamul kuni 9 m, abihoonel kuni 4,5 m
Hoone asetsemine	Planeeringus antud hoonestusalas

Ehitusprojekt peab vastama:

- EV Ehitusseadustikule;
- Majandus- ja taristuministri määrus nr. 97 “Nõuded ehitusprojektile”;

Elamute projekteerimisel tuleb lähtuda EVS 840:2003 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada:

- Eskiislahendus Narva-Jõesuu linnavalitsusega
- Päästeametiga
- Tehniliste tingimuste väljastajatega

9. Juurdepääsud kruntidele ja liikluskorralduse põhimõtted.

Juurdepääs planeeritud kruntidele on kavandatud Poska tänavalt. Planeeringuga on ette nähtud Jaan Poska tänaval kinnistu ees paikneva bussipeatuse tasku koos bussi ooteplatvormiga (asfalt, äärekivid liikluskorraldusvahenditega märkimine), nihutamine ca 25 m linna poole, tagades sellega liiklusohutuse kruntidele sisse- ja väljasõidul. Bussipeatuse nihutamise hüvitavad planeeringu kehtestamisest huvitatud igakordsed kinnistute omanikud.

Parkimine on ette nähtud lahendada omal krundil, neli parkimiskohta krundile (kaks parkimiskohta ühele paariselamu boksile).

10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Ala kasutusele võtmisega planeeringuga ette nähtud otstarbel kaasnevad järgmised keskkonnamõjud:

- veetarbimine liitumisega ühisveevärgi trassist
- heitvee ärajuhtimine tsentraalsesse kanalisatsioonitrassi
- olmejäätmete teke ja äravedu, jäätmete konteinerid on planeeritud krundile nr. 2 sissesõidu juurde.
- sadevete immutamine oma krundi pinnasesse
- elamute kütteks on planeeringuga ette nähtud õhksoojuspump, maasoojuspump, päikesepaneelid või puiduküttel/gaasiküttel katel.

Planeeringualas ei paikne muinasaegseid kultuskive ega kalmeid.

Välismüra taotlustaseme arvsuurused planeeritaval alal peab olema päeval 55 dB, öösel 45 dB.

Säiliva haljastuse minimaalne osakaal planeeritud elamukruntidel on 60 % krundi pindalast.

Elamute ehitamisega kaasneb kõrghaljastuse likvideerimine. Planeeringuga on määratud hoonestusala ning soovituslik hoone asukoht, mis täpsustub hoonete projekteerimise käigus.

Likvideeritav kõrghaljastus on markeeritud soovitusliku hoone asukohas, tegelik likvideeritav kõrghaljastus täpsustub hoonete projekteerimise käigus ning tuleb kooskõlastada Narva-Jõesuu Linnavalitsuse keskkonnanõunikuga. Planeeritud krundi nr. 3 põhjapoolisel piiril kasvav I väärtusklassi harilik mänd tuleb piirdeaia rajamisel säilitada, vajadusel tule teha piirdeaeda katkestus. Et tagada kaevetööde piiridel puude kasvutingimused, võib kaevetöid teostada puude tüvedest 2 m raadiuses ainult 10 cm sügavusest olemasolevast pinnasest. Planeeritud kruntidel tuleb säilitada alustaimestiku looduslik keskkond, mis toetab olemasoleva kõrghaljastuse paremate tingimuste säilitamist detailplaneeringu realiseerimisel.

Võimalik likvideeritav haljastus on märgitud joonisel 219711-DP-05

11. Tehnovõrkudega varustatus, tarbivad võimsused, tehnorajatiste asukohad.

11.1. Veevarustus

Ühisveevarustus on lahendatud vastavalt AS Narva Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. C/322-1 28.06.2019.

Planeeringuala veevarustus on võimalik ühendada Poska tänaval asuva ühisveevärgiga, liitumispunkt on kinnistu piirist ca 1 m kaugusel linna maale paigaldatud maakraani MK-1476 kaudu. Olemasoleva torustik De 32.

Vaba surve garanteerib veega varustamise 5-korruselistes elumajades.

Tuletõrjevesi 10 l/s on võimalik tagada ühisveevärgi baasil. Planeeringualale lähim hüdrant asub Poska 75 elumaja vastas.

Veevajadus arvestatakse 6 korteri elanike järgi.

Arvestuslik elanike arv on $6 \times 3 = 18$ elanikku

Veetarbe normiks võetakse 150 l/ie.d.

Arvestuslik veekulu on $Q_{kd} = 18 \times 0,150 = 2,7 \text{ m}^3/\text{d}$

Arvestuslik keskmine tunnitarbimine $Q_{kh} = 2,7 : 20 = 0,135 \text{ m}^3/\text{h}$

Arvestuslik suurim veetarbimine $Q_{maxd} = 1,2 \times 2,7 = 3,24 \text{ m}^3/\text{d}$

Arvestuslik tund suurima veetarbimise ajal $Q_{maxd,h} = 3,24 : 20 = 0,162 \text{ m}^3/\text{h}$

Arvestuslik tarbimise tipptund $Q_{maxh} = 5,4 \times 3,24 : 24 = 0,729 \text{ m}^3/\text{h}$,

Kinnistu piiril paikneb maakraan, kompleksile tuleb rajada ühine veemõõdusõlm.

11.2. Kanalisatsioon

Ühiskanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Narva Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. C/322-1 28.06.2019.

Ühenduskohana on ette nähtud kasutada kinnistu piiril paiknevat ühiskanalisatsiooni kontrollkaevu 2-PK1-1, mille põhja kõrgus on 10,76.

Proгноositud kanalisatsioon: 2,7 m³ /d

Planeeringuala kanalisatsioon on ette nähtud iseveolne. Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud. Vajaduse korral tuleb paigaldada autoparklast ärājuhitava sademevee väljundile õli-liivapüüdur väljundiga lähimasse vee äravoolu kraavi.

Liitumispunkt on kinnistu piirist 1,0m kaugusel.

11.3. Küte.

Küte on lahendatud hoonesisese õhksoojuspumba, maasoojuspumba, päikesepaneelide või puiduküttel katlamaja baasil.

11.4. Elektrivarustus.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks. VKG Elektrivõrgu kiri nr. NEV/44315-1 04.07.2019.

Kahepereelamute elektrienergiaga varustamine on ette nähtud kruntide vahetusse lähedusse planeeritud mitmekohalisest liitumiskilpidest. Liitumiskilpide toide on planeeritud madalpinge maakaabliga detailplaneeringus nr, 93/2013 „Jaan Poska tn. 56 kinnistu detailplaneering“ ette nähtud alajaamast. Madalpinge maakaablile tuleb määrata servituut 1+1 m VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks.

11.5. Gaasivarustus.

Gaasivarustusele on näidatud liitumise võimalus vastavalt Alfatom Gaas OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks Narva-Jõesuu linn, J. Poska 72 kinnistule. Tehniliste tingimustega on ette nähtud gaasitorustiku arendamine Olevi tänaval asuvast gaasitorustikust kuni planeeritavate gaasipaigaldisteni. Iga gaasi tarbijale on näidatud eraldi liitumispunkt, mis asub planeeritud krundi piiril (maakkraan).

12. Tuleohutuse tagamine: hoone tulepüsivus ja kujad; tuletõrjehüdrantide paiknemine.

Tule leviku takistamiseks on planeeritava hoone tulepüsivusklassiks vastavalt Siseministri määrusele nr. 17 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ planeeritud TP-3. Hoonetevaheline minimaalne kaugus peab olema vähemalt 8 m.

Vajalik tulekustutusvee normhulk vastavalt EVS 812-6:2012/A1:2013. Tulekustutusvee normhulk $Q_0 = 10$ l/s kolme tunni jooksul- hoone kõrgus 2 korrust. Välimine tulekustutusvee hüdrant paikneb J. Poska tänaval kaugemast hoonestusalast ca 85 meetri kaugusel.

Tingimused tööprojekti koostamiseks:

- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ §28 lg 2).

13. Keskkonnakaitse abinõud.

Olmejäätmed kogutakse konteinerisse. Jäätmemahutid võivad olla kinnistu omaniku omad või renditud jäätmekäitlusettevõttelt. Kinnistule paigutada sorteeritud jäätmete kogumise mahutid. Võimaluse korral kui osutub otstarbekaks, on soovitatav koguda eraldi klaas-, metall- ja plasttaarat ning teisi jäätmeliike. Prügikonteinerid tohib paigaldada ainult kõvakattega platsidele.

Jäätmete mahuteid peab tühjendama sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

Sadeveed immutatakse pinnasesse omal kinnistul.

14. Servituutide ja muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval alal.

Pos	Sihtotstarve	Kitsendused
Pos 1	kaksikelamumaa	Tänavakaitsevöönd 5 m kinnistu piirist
Pos 2	kaksikelamumaa	Tänavakaitsevöönd 5 m kinnistu piirist, juurdepääsu servituudi vajadus kruntidele pos. 1 ja pos. 3
Pos 3	kaksikelamumaa	Tänavakaitsevöönd 5 m kinnistu piirist

15. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt EVS 809-1:2002 on tegemist olemasoleva väljakujunenud ja laieneva keskkonnaga. Kuritegevuse hinnang on planeeritavale alale väga ligikaudne.

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kasutada järgmisi aspekte kuritegevuse riski vähendamiseks:

- hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus
- korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine
- sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski
- tulekindlate materjalide kasutamine;

16. Detailplaneeringu elluviimise kord.

Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevad kahjud (ehitustegevuse käigus rikunud teekate, tehnotrassid, haljastus, naabermaaüksuste kasutamisevõimalus jms.) hüvitavad planeeringu kehtestamisest huvitatud igakordsed kinnistute omanikud.

Detailplaneeringu realiseerimise kohustused.

Narva-Jõesuu Linnavalitsuse ja arendaja vahel on sõlmitud detailplaneeringu koostamise leping. Detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava detailplaneeringu kohase taristu ja avaliku ruumi (bussipeatuse nihutamine) väljaehitamine kuni planeeringujärgsete katastriüksusteni ja selle rahastamine ning avaliku ruumi linnale üleandmine Huvitatud isiku poolt.

Arendaja peab omal kulul tagama detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.

Ühendused tehnovõrkudega rajatakse kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Arendaja ja võrgu valdajate vahel sõlmitakse täiendav kokkulepe tehnovõrkude rajamiseks. Kõik tehnovõrgud on üleantavad võrguvaldajatele peale nõuete- ja projektijärgset väljaehitamist. **Gaasi võrguga liitumine on näidatud võimalusena, mitte kohustusena.** Üleandmiseks tuleb sõlmida leping.

Esimese etapis tuleb välja ehitada vajalikud välistrassid ja juurdepääs kruntidele ja bussipeatuse nihutamine.

Planeeringu rakendussätted ja etapid.

- Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtestatud seadustele.
- Enne ehitusloa taotlemist ja planeeritud insenervõrkude ehitamist tuleb sõlmida omanike vahel vastavad servituutide lepingud.
- Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja arendaja vahelisele kokkuleppele.
- Kõik tehnovõrkude rajamisega kaasnevad kulud katab kinnistu omanik.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

1. **Kruntide moodustamine ja vajalike juurdepääsuteede ning insenervõrkude servituudi seadmine;**
2. **Tehnovõrkude, rajatiste ja teede projekteerimistingimuste väljastamine ja nende projekteerimine koos kaasnevate lisauuringute teostamisega;**
3. **Ehituslubade väljastamine Narva-Jõesuu Linnavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks.**
4. **Elamu ehituslubade väljastamine toimub peale juurdepääsuteede ja tehnovõrkude ehituslubade väljastamist;**
5. **Valmishitatud hoonetele saab taotleda kasutusloa peale hoone liitumist ehitusprojektijärgsete tehnovõrkudega.**

Seletuskirja koostas:**KBT Ehitusprojekt OÜ volitatud arhitekt tase 7****Anu Vaarpuu**