

Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linnas asuva Aia 3 kinnistu kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas registriosa [3868208](#)) detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE

05.2019

1. ÜLDANDMED

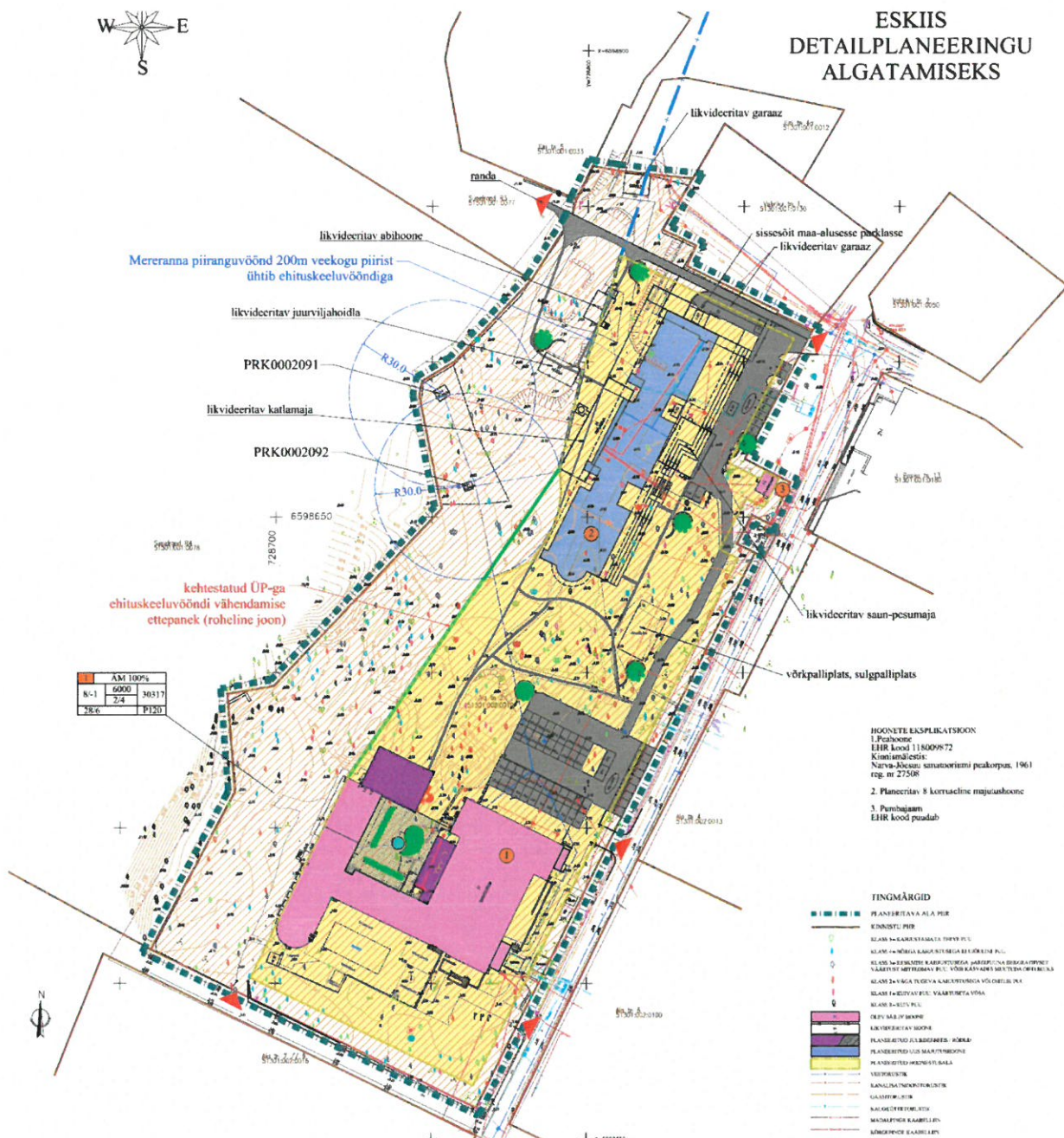
1.1 Asukoht: Narva-Jõesuu linna, Narva-Jõesuu linn, Aia tn 3 asuv kinnistu (registriosa [3868208](#)).

1.2 Planeeritava ala pindala on ca 30 317 m².



Joonis 1. Aia tn 3 kinnistu asukoht ja piirid





Joonis 2. Aia tn 3 kinnistu eskiis

1.3 Planeeringu vastuvõtja:

Narva-Jõesuu Linnavalitsus

1.4 Planeeringu kehtestaja:

Narva-Jõesuu Linnavalitsus

1.5 Huvitatud isik:

AS Narva-Jõesuu Sanatoorium

2. PLANEERINGU EESMÄRK JA ANDMED PLANEERITAVA MAA-ALA KOHTA

2.1 Detailplaneeringu üldised eesmärgid on määratletud planeerimisseaduse §-s 126.

2.2 Detailplaneeringu põhieesmärgid:

2.2.1 olemasoleva sanatooriumihoone juurdeehitise planeerimine kolmekorruselise (3/-1) ja uue kaheksakorruselise (8/-1) eraldiseisva kompleksi planeerimine. Olemasolevate majandushoonete osaline lammutamine. Moodustavatele kinnistutele ehituskoostuse määramine;

2.2.2 planeeritava ala liikluskorralduse kavandamine;

2.2.3 maa-ala heakorralduse ja haljastuse põhimõtete määramine;



- 2.2.4 kruntide tehnovõrkudega liitumisvõimaluste ja tingimuste määramine;
- 2.2.5 servituutide seadmise vajalikkuse väljaselgitamine
- 2.2.6 haljastuse- ja heakorrastuse põhimõtete kindlaksmääramine
- 2.2.7 planeeritava hoonestusele üldiste arhitektuursete tingimuste seadmine

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD ÕIGUSAKTID, PLANEERINGUD, TÖÖD ja JUHENDID

3.1 Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015

3.2 Narva-Jõesuu linna Narva-Jõesuu linna üldplaneering (kehtestatud Narva-Jõesuu Linnavolikogu 30.01.2019 otsusega nr 78);

3.3 Planeeringuala tegelik ning tehnovõrkude valdajatega kooskõlastatud topogeodeetiline alusplaan (tellib huvitatud isik);

3.4 Metoodiline juhend „Soovitused detailplaneeringute koostamiseks“, koostatud Keskkonnaministeeriumi Planeeringute osakonna tellimisel, koostaja Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ, 2003, [file:///C:/Users/dellkasutaja/Downloads/401soov_detailplan%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/dellkasutaja/Downloads/401soov_detailplan%20(1).pdf).

3.5 Metoodiline juhend „Planeeringute leppemärgid“, Keskkonnaministeerium 2002, http://www.ekonsult.ee/uploads/lingid/Plan_leppem_2002.pdf.

4. PLANEERINGU KOOSTAMISE TINGIMUSED

4.1 Ehitusõigus ja arhitektuur:

4.1.1 planeeringuga tuleb sätestada planeeringualal kavandatud ehitiste arhitektuursed tingimused, mis peavad olema üheselt arusaadavad, konkreetsed ning peavad tagama arhitektuurselt terviklikku lahendust kogu planeeringuala ulatuses;

4.1.2 krundi kasutamise sihtotstarbed:

1. kasutamise sihtotstarve 100% ärimaa

4.1.3 Krundi hoonestusala piiritlemine: määrata hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud ehitisi ja/või rajatisi ning hoonestusala siduda krundi piiridega.

4.2.1 Suurim lubatud täisehituse protsent määratakse detailplaneeringuga;

4.2.2 Tehnovõrkude rajatisi võib püstitada ka väljapoole hoonestusala. Kinnistu(-te) ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded anda loeteluna või tabelina nii seletuskirjas kui ka põhijoonisel.

4.2 Tänavate maa-ala piirid, liiklus –ja parkimine

4.2.1 planeeritaval krundil tuleb lahendada sõidukite normidele vastav parkimine krundi piirides;

4.2.2 määrata tuleb krundile juurdepääsu(de) asukohad.

4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.3.1 Ärimaa sihtotstarbega kinnistul minimaalne lubatud haljastuse osakaal on 30% krundi pinnast;

4.4 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.4.1 esitada olemasoleva olukorra iseloomustus;

4.4.2 esitada rajatavate tehnovõrkude trasside asukohad koos vajalike võimsuste äranäitamisega lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsusest, kehtivatest normatiividest ja vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised tellib detailplaneeringu koostaja;

4.4.3 näidata olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid ning määrata uutele tehnovõrkudele reserveeritavad maa-alad, tagades nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnovõrkudest.

4.5 Tuleohutus:

4.5.1 määrata hoone(-te) tulepüsivus ja hoonetevahelised tuleohutuskujad;

4.5.2 määrata hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;



- 4.6 Planeeringuga määrata servituutide, naabrusõiguste ja kitsenduste määramise vajadus:
- 4.6.1 vajadusel teha ettepanekud kinnisomandi kitsenduste ja reaalservituutide (tee- ja muud servituudid) seadmiseks;
 - 4.6.2 seadusest tulenevad muud kinnisomandi kitsendused;
 - 4.6.3 tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudiettepanekud kanda tehnovõrkude joonisele;
- 4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.
- 4.8 Planeeringuga kavandatu elluviimiseks looduskaitse tingimused.
- 4.9 Planeeringus määrata ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused planeeritavatele uushoonetele, arvestades ümbruskonna ehituslaadiga ja sobilikkusega ümbritsevasse keskkonda.
- 4.10 Määrata planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.
- 4.11 Esitada planeeringu rakendamise võimalused: planeeringu elluviimise võimalused, ajakava, tegevuste kirjeldus, kokkulepete sõlmimise lühikokkuvõte.
- 4.12 Detailplaneeringu alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan (M 1:500). Planeeringus esitada andmed topo-geodeetilise alusplaani koostaja kohta – ettevõtte, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg. Topo-geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud alal asuvate tehnovõrkude valdajaga.

5.DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE

5.1 Linnavalitsus korraldab detailplaneeringu kooskõlastamise alljärgnevate riiklike ametkondadega ja teiste menetlusosalistega :

- 5.1.1 Keskkonnaamet;
- 5.1.2 Päästeamet;
- 5.1.3 Terviseamet;
- 5.1.4 Muinsuskaitseamet;
- 5.1.5 Kinnistu omanik;
- 5.1.6 Naaberkinnistute omanikud;
- 5.1.7 Tehnovõrkude valdajad;
- 5.1.8 Muud huvitatud isikud ja asutused, kelle kooskõlastus on nõutav.

6. DETAILPLANEERINGU VORMISTAMINE

- 6.1 Detailplaneeringu kaust koostada kooskõlas lähteülesandega, kõik kausta kuuluvad lehed, sh. joonised ja kirjavahetuse koopiad, nummerdada ja esitada sisukorras.
- 6.2 Kooskõlastused lisada lisade kausta. Põhikaustas tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte.

7. DETAILPLANEERINGU ÜLEANDMISE KORD

- 7.1 Kooskõlastatud planeering esitada Narva-Jõesuu Linnavalitsusele vastu võtmiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja kahes eksemplaris digitaalselt kaaskirja alusel.
- 7.2 Kehtestamiseks esitada planeering ühes (1.) eksemplaris paberkandjal ning digitaalselt koos lisageda (menetlusedokumentid). Graafiline osa soovitatavalt *.dgn ja/või *.dwg failina ning tekstiline osa *.doc failina CD plaadil. CD plaadile kanda ka joonised ja tekstiline osa *.pdf failidena.
- 7.3 Kehtestatud planeering esitatakse kolmes (3.) eksemplaris paberkandjal köidetuna kronoloogilises järjekorras koos lisadega (menetlusedokumentid) ja kolmes (3.) eksemplaris digitaalselt.



8. ERINÕUDED DETAILPLANEERINGULE VASTAVAL KOOSTÖÖ TULEMUSELE

8.1(Terviseamet) Terviseamet on tutvunud esitatud detailplaneeringu materjalidega ning teeb ettepaneku käsitleda detailplaneeringu koosseisus võimalikku müra planeeringualal ja selle kontaktvööndis.

8.2 (Muinsuskaitseamet) Muinsuskaitseamet kooskõlastas 26. juunil 2019. aastal „Narva-Jõesuu linn. Narva-Jõesuu sanatooriumi peakorpus, 1961. aasta, reg-nr: 27508. Muinsuskaitse eritingimused Narva- Jõesuu Aia tn 3 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks. Muinsuskaitseamet nõustub Narva-Jõesuu linnas asuva Aia tn 3 kinnistu detailplaneeringu algatamisega ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise tegemata jätmisega.

Detailplaneering tuleb esitada kooskõlastamiseks ning arhiveerimiseks digitaalselt allkirjastatult pdf-failiformaadis Muinsuskaitseameti Ida-Virumaa nõunikule.

8.3 (Keskkonnaamet) Puurkaevude sanitaarkaitseala ulatuse vähendamiseks tuleb vastavalt uue veeseaduse § 277 lg 3 esitada taotlus Keskkonnaametile, kes teeb sanitaarkaitseala ulatuse vähendamise otsuse.

Samuti tuleb planeerimisel lähtuda Narva-Jõesuu põhjaveemaardlalekuni 31.12.2020 keskkonnaministri 06.04.2006 käskkirjaga nr 409 „Ida-Viru maakonna põhjaveevarude kinnitamine“ kinnitatud põhjaveevarudest (Aktsiaseltsile NARVA-JÕESUU SANATOORIUM vee erikasutusloaga nr L.VV/331656 on lubatud põhjaveevõtt kuni 31.12.2020 koguses 65 m³ ööpäevas).

Märkusena toob Keskkonnaamet välja, et eskiisil kujutatud ehituskeeluvööndi joont tuleb korrigeerida, et see vastaks üldplaneeringu kohasele ehituskeeluvööndi joonele – hoone on nihutatud.

Koostas:

Olga Godunova, Narva-Jõesuu Linnavalitsus, 07.2019



