

NARVA-JÕESUU LINN AIA TN 3 KINNISTU DETAILPLANEERING

TÖÖ NR: DP 1830

HUVITATUD ISIK

AKTSIASELTS NARVA-JÕESUU
SANATOORIUM
Aia tn 3 Narva-Jõesuu 29002
Kontaktisik: Karina Küppas
+372 53 48 9710
Email: karina.kyppas@narvajoesuu.ee

PLANEERIJA:

Osaühing R.Valk Arhitektuuribüroo
Vabaõhumuuseumi tee 2a-9 Tallinn 13522
registrikood 10539154
EP10539154-0001

VASTUTAV SPETSIALIST:
Volitatud arhitekt 7

REET VALK
+372 56 29 2826
E-mail: valk.arh@gmail.com

Volitatud arhitekt 7

KATRIN VAHTER ☐
+372 5274119
E-mail: katrin.vahter@gmail.com

Detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:

I osa - kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (tekstiline osa, joonised)

II osa - menetlusedokumentid, lisad, kooskõlastused

Tallinn veebruar 2022

PROJEKTI KOOSTAMISEST VÕTSID OSA

Planeerimislahendus

Volitatud arhitekt 7

KATRIN VAHTER

☎ 52 74 119

E-mail: katrin.vahter@gmail.com

Volitatud arhitekt 7

REET VALK

☎ 56 29 2826

E-mail: valk.arh@gmail.com

Ehitusgeodeetilised uuringud

Osaühing GEM-GEO

Oja tn 1 Rakvere Lääne-Virumaa 44314

registrikood 10045699

EG110045699-0001

Kontaktisik

Priit. Teinbas

☎ 51 55 782

E-mail: info@gemgeo.ee

Dendroloogiline hinnang

Osaühing Viru Haljastus

Männiniidu, Ulvi küla Vinni vald Lääne-Virumaa 46701

registrikood 11131449

Kontaktisik

K. Valler

☎ 5187985

E-mail: viruhaljastus@hotmail.ee

Muinsuskaitse eritingimused

OÜ Naagel Ehitus

Posti tn 3a-1 Rakvere Lääne-Virumaa 44307

registrikood 12330139

Kontaktisik

Leho-.Toomas Tomps

☎ 56 47 96 89

E-mail: toomastomps@gmail.com

Ehitusgeoloogilised uuringud

Hüdrogeoloogilised uuringud

OÜ IPT Projektijuhtimine

Kalda 60A-2 Tallinn 10922

registrikood 10670486

Kontaktisik

Ann Parbo

☎ 6279 220

E-mail: ipt@geotehnika.ee

Mürauring	Kajaja Acoustics OÜ Laki põik 2 Tallinn 12915 registrikood 11485414
Kontaktisik	Marko Ründva ☎ 56 26 4614 E-mail: marko.ryndva@kajaja.ee
Liiklusuuring	Osaühing Stratum Kadaka tee 86a Tallinn 12618 registrikood 10046011
Kontaktisik	Margus Nigol ☎ 66 59 460 E-mail: margus.nigol@stratum.ee
Insolatsiooni analüüs	TIB OÜ Ristiku tn 2-34 Paide 72715 registrikood 112399875
Kontaktisik	Tõnu Tamm ☎ 521 2749 E-mail: tonu@tib.ee

I. KEHTESTAMISELE KUULUV PLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

- **TEKSTILINE OSA**

- SELETUSKIRI

- **JOONISED**

DP 1	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
DP 2	Väljavõtted üldplaneeringust	
DP 3	Kontaktvööndi analüüs	
DP 4	Tugiplaan	M 1:500
DP 5	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500
DP 6	3D joonis	

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	7
2. KONTAKTVÕONDI ANALÜÜS	9
2.1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	9
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	10
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	10
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	10
3.3. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	11
3.4. Olemasolev tehnovarustus	11
3.5. Olemasolev haljastus ja keskkond	11
3.6. Kehtivad kitsendused (Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel)	11
4. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	11
5. PLANEERINGUETTEPANEK.....	12
5.1. Ehitiste arhitektuurinõuded.....	14
5.2. Piirded.....	14
5.3. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus	15
5.4. Juurdepääsu servituudid.....	15
5.5. Haljastus ja heakorra põhimõtted	15
5.6. Vertikaalplaneerimine.....	15
5.7. Tuleohutusnõuded.....	15
5.8. Tuletõrjeveresi	16
5.9. Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused.....	16
6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	16
6.1. Tehnovõrkude servituudi vajadusega alad.....	17
6.2. Veevarustus.....	17
6.3. Reoveekanaliseerimine	17
6.4. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	17
6.5. Elektrivarustus	17
6.6. Tänavavalgustus	17
6.7. Sidevarustus	18
6.8. Gaasivarustus.....	18
6.9. Soojusvarustus	18
7. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED	19
8. GEOTEHNIILISED TINGIMUSED	21
9. KESKKONNATINGIMUSED.....	23
9.1. Üldosa.....	23
9.2. Ehitusaegne mõju.....	24
9.3. Võimalikud mõjud kaitstavatele loodusobjektidele.....	24
9.4. Mõju kultuuriväärtustele.....	24
9.5. Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus, lõhn	24
9.6. Võimalikud avariilukorrad.....	24
9.7. Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju.....	25
9.8. Mõju sotsiaalmajanduslikele tingimustele, visuaalne mõju	25
10. INSOLATSIOON.....	25
11. RADOONIKAITSE ABINÕUD	25
12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	26
13. TEHNIILISED NÄITAJAD	26
14. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	26

15.	PLANEERINGULAHENDUSE VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE	
	LÄHTESEISUKOHTADELE	26
15.1.	Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise lähteseisukohtadele.....	26
15.2.	Vastavus Narva-Jõesuu linna üldplaneeringule	27
15.3.	Vastavus Keskkonnaameti tingimustele	27
15.4.	Vastavus Terviseameti tingimustele	27
16.	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA E HITAMISEKS ESITATUD NÕUDED	27
16.1.	Üldised nõuded tehnovõrkude osas.....	27
16.2.	Nõuded parklate rajamiseks	28
16.3.	Üldised arhitektuurinõuded.....	28
16.4.	Nõuded ehitamiseks	29

1. ÜLDOSA

Planeeringualaks on Narva-Jõesuu linnas asuv Aia tn 3 kinnistu.

Planeeringuala piir on joonise loetavuse huvides nihutatud katastriüksuse piiridest lahku.

Planeeringualal puudub kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringust huvitatud isik on Aktsiaselts Narva-Jõesuu Sanatoorium.

Huvitatud isiku sooviks on laiendada olevat sanatooriumihoonet ja ehitada uus 8-korruseline majutushoone kinnistu kirdepoolsesse ossa.

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, liikluskorralduse, tehnovarustuse, heakorrastuse ja haljastuse lahendamine ning kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

Detailplaneering on kooskõlas Narva-Jõesuu üldplaneeringuga, mis kehtestati Narva-Jõesuu Linnavolikogu 30.01.2019 otsusega nr 78. Üldplaneeringu koostas OÜ Zoroaster.

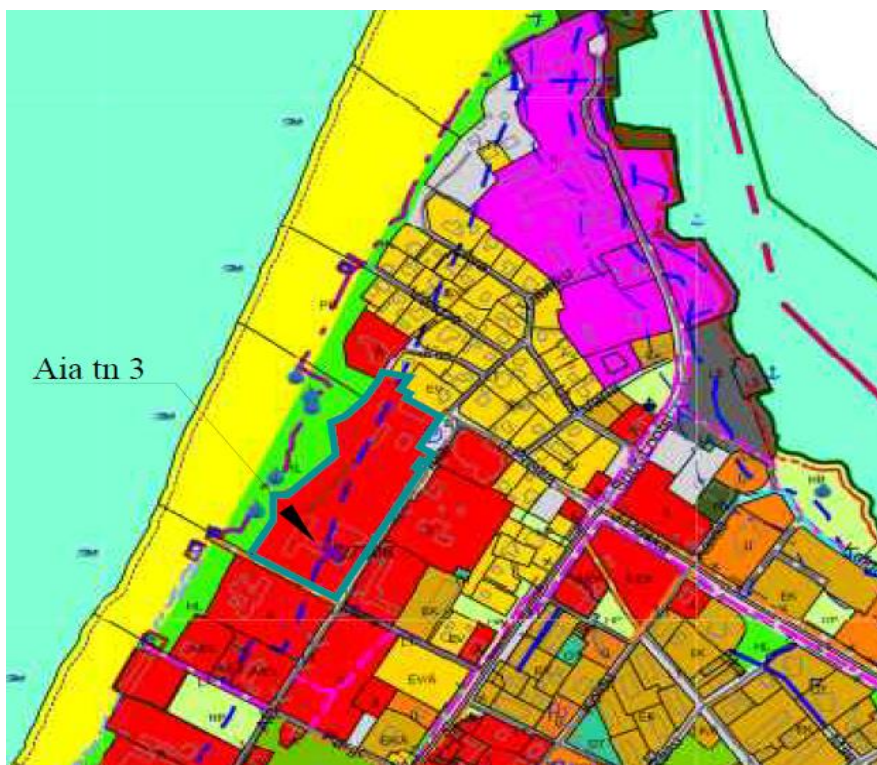
Käesolev detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Maakasutuse juhtotstarve käsitletaval krundil on nii üldplaneeringu kui ka Maa-ameti järgi ärimaa.

Kehtiva üldplaneeringuga on Aia tn 3 kinnistul vähendatud ehituskeelvööndit, mis järgib olemasolevate ehitiste joont.

Planeeritaval alal kehtib Aia tn 2,3,4 detailplaneering, kehtestatud 31.08.2005 otsusega nr 138. Kehtestatud detailplaneering ei ole realiseerunud.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevus on kooskõlas Narva-Jõesuu linna arengukavas 2025 sõnastatud eesmärkidega nagu turismiettevõtluse toetamine.











Väljavõte Narva-Jõesuu üldplaneeringust. Maakasutusplaan. Kehtestatud 30.01.2019

ÜLDPLANEERINGU LEPPEMÄRGID
PIIRID

	Riigipiir
	Linnapiir
	Planeeringuala piir

MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED

	Väikeelamu maa-ala (EV)
	Garaažide maa (E)
	Korterelamu maa-ala (EK)
	Keskuse maa-ala (K)
	Ärimaa (Ä)
	Ühiskondliku hoone maa-ala (Ü)
	Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)
	Tehnoehitise maa-ala (OT)
	Riigikaitsemaa (R)
	Puhke- ja virgestusmaa (PV)
	Supelranna maa-ala (PR) (supelranna maa-ala ulatuse piir)
	Haljasala (HP)
	Parkmetsa maa-ala (HM)
	Looduslik maa-ala (HL)
	Kalmistu maa-ala (S)
	Veekogu
	Kaitseotstarbelise metsa maa-ala (MK)
	Metsa maa-ala (MM)
	Sadama maa-ala (LS)
	Transpordimaa (LT)
	Tootmismaa (T)

2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

2.1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritava ala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

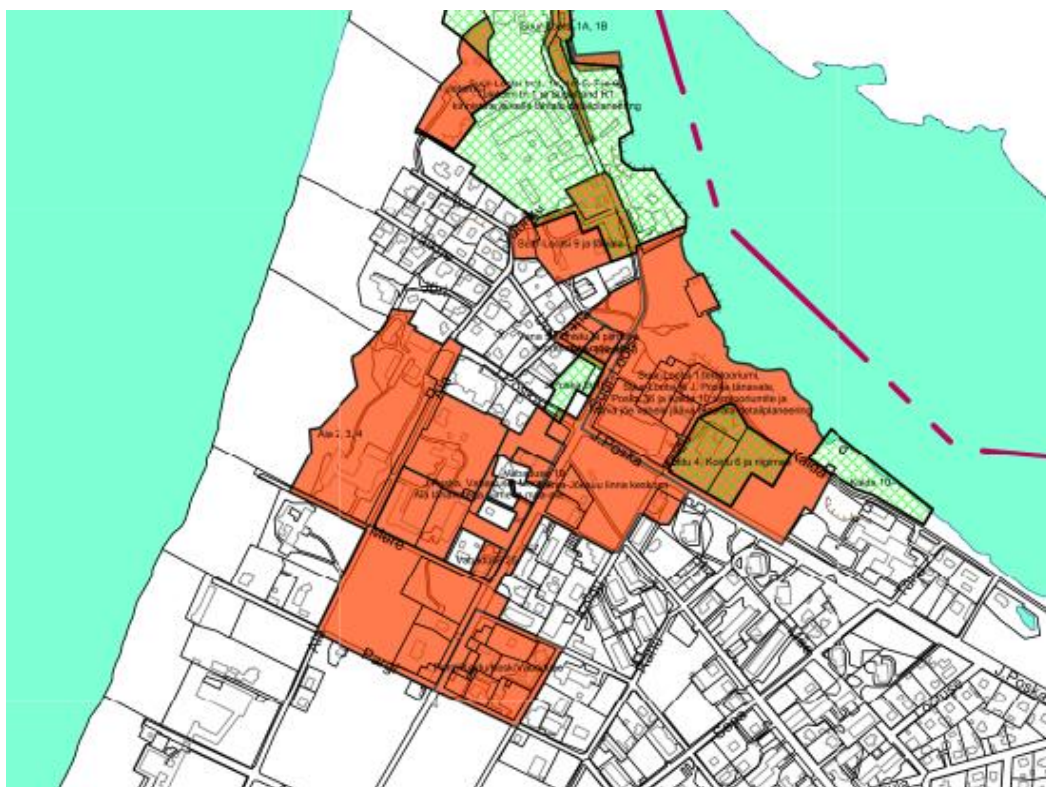
Läänes	Supelrand R4 kinnistu (51301:001:0078 100% üldkasutatav maa).
Loodes	Supelrand R3 kinnistu (51301:001:0077 100% üldkasutatav maa), Jüri tn 5 kinnistu (51301:001:0033 100% ärimaa).
Põhjas	Jüri tn 4a kinnistu (51301:001:0012 80% elamumaa, 20% ärimaa) Vabriku tn 1 kinnistu (51301:001:0130 100% elamumaa).
Kirdes	Vabriku tn (51401:001:0030 100% transpordimaa).
Idas	Aia tn 1a kinnistu (51301:001:0013 100% tootmismaa) Aia tn L1 (51301:001:0297 100% transpordimaa).
Lõunas	Mere tn L1 (51301:001:0147 100% transpordimaa).

Kontaktvööndis asuvad põhiliselt ärimaa sihtotstarbega kinnistud. Planeeritavast alast põhjapoole jäävad elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Hoonestuse moodustavad 1-9 korruselised hooned.

Planeeritava maa-ala kontaktvööndit iseloomustab lahtine hoonestusviis.

Planeeritaval alal ja lähiümbruses on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Aia tn 2, 3 ja 4 detailplaneering (31.08.2005.a. otsus nr 138). Ei ole realiseerunud.
- J.Poska, Vabaduse, Mere ja Aia tänavatega piirneva maa-ala detailplaneering (27.02.2009.a otsus nr 194). Osaliselt realiseerunud.
- J.Poska tn 17 territooriumi detailplaneering (28.04.2004.a. otsus nr 80). Ei ole realiseerunud.
- Narva-Jõesuu linna keskosa detailplaneering (03.10.2012.a. otsus nr 120) Osaliselt realiseerunud.

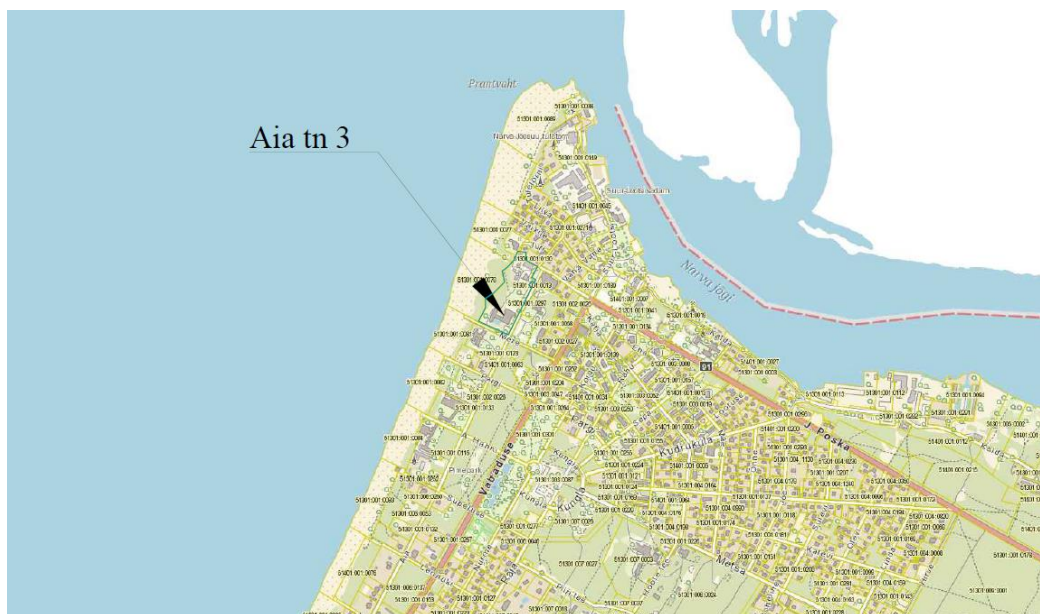


Väljavõte Narva-Jõesuu üldplaneeringust. Detailplaneeringud kontaktvööndis
Punasega on märgitud kehtestatud detailplaneeringud

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala Aia tn 3 paikneb Narva-Jõesuu linna põhjapoolses osas.



Situatsiooniskeem

Planeeritav ala paikneb tiheasustusalal, jäädes osaliselt ranna ja kalda piiranguvööndisse. Mereranna ehituskeeluvöönd Narva-Jõesuu linna piires on 200m ja see ühtib ranna piiranguvööndiga. Narva-Jõesuu üldplaneeringuga on ehituskeeluvöönd planeeringualal vähendatud olemasolevate hooneteni. Planeeritaval alal asub kinnismälestis, Narva-Jõesuu sanatooriumi peakorpus, 1961 reg. nr 27508. Käsitletav ala asub kinnismälestise kaitsevööndis.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Aia tn 3 kinnistu

Katastritunnus 51301:002:0012

Kinnistu suurus 30317m²

Sihtotstarve 100% ärimaa

Kinnistul asuvad järgmised hooned ja rajatised:

1. Peahoone (hoone)- ehr kood 118009872 (ehitisealune pind 2093m²+hilisem juurdeehitus ca 214m², mis ei kajastu EHR-is). Sanatoorium on majutusruumide osas kolme korruseline ja torni osas viie korruseline. Torni neljandal ja viiendal korrusel asub väike restoran. Hoone keldrikorrusel asuvad tehnilised ruumid.
2. Pumbamaja (hoone)- ehr kood puudub (ehitisealune pind ca 7,5m²).
3. Pumbamaja (hoone)- ehr kood 118009878 (ehitisealune pind 15m²).
4. Pumbajaam (hoone)- ehr kood puudub (ehitisealune pind ca 37m²).
5. Saun-pesumaja (hoone)- ehr kood 118009873 (ehitisealune pind 201m²).
6. Katlamaja (hoone)- ehr kood 118009875 (ehitisealune pind 305m²).
7. Juurviljahoidla (hoone)- ehr kood 118009876 (ehitisealune pind 98m²).
8. Abihoone (hoone)- ehr kood puudub (ehitisealune pind ca 71m²).
9. Garaaž (hoone)- ehr kood puudub (ehitisealune pind ca 53m²).
10. Garaaž (hoone)- ehr kood 118009874 (ehitisealune pind 423m²).
11. Meretänavasse sissepääs (rajatis)- ehr kood 220290120 (ehitisealune pind 5,0m²).

3.3. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Aia tänavalt, (külgneb idapiiriga) mis on ühesuunaline.

3.4. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal alal asuvad:

- Kaks puurkaevu
- Pumbajaam
- Madalpinge õhuliin
- Veetorustik
- Kanalisatsioonitorustik
- Kaugküttetorustik (tuginedes võrguvaldajalt saadud andmetele Aia tänaval ja planeeringualal kulgev kaugküttetorustik on amortiseerunud ja ei toimi)
- Gaasitorustik
- Sidekaabel

Planeeringualal asuvatel hoonetel on tehnovõrkudega ühendus olemas. Veevarustus toimub kinnistul asuvate puurkaevude baasil. Olemasolevate tehnovõrkude paigutus vt Tugiplaanilt.

3.5. Olemasolev haljastus ja keskkond

Maapind langeb läänest itta.

Ala lääneosa on kaetud metsaga. Planeeringualale on koostatud dendroloogiline hinnang (OÜ Viru Haljastus 28.09.2016.a.vt Lisa 2_4, Lisa 2_5, Lisa 2_6)

3.6. Kehtivad kitsendused (Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel)

- Muinsuskaitse kitsendused
Kinnismälestis Narva-Jõesuu sanatooriumi peakorpus, 1961 reg nr 27508
- Puurkaevude sanitaarkaitsealad 10m kaevust
- Ranna ja kalda piiranguvöönd
- Ehituskeeluvöönd (vähendatud üldplaneeringuga olemasolevate hooneteni)
- Tehnovõrkude kaitsevööndid

4. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

- Huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks
- Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 06. augusti 2019a. korraldus nr 377 Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine
- Narva-Jõesuu linna üldplaneering (kehtestatud Narva-Jõesuu Linnavolikogu 30.01.2019.a. otsusega nr 78
- Topo-geodeetiline alusplaan
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- Metoodiline juhend "Planeeringute leppemärgid"
- Dendroloogiline hinnang
- Mürauuring
- Liiklusuuring
- Ehitusgeoloogiline ja hüdrogeoloogiline uuring
- Insolatsioonianalüüs
- Planeerimisseadus vastu võetud 28.01.2015
- Kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

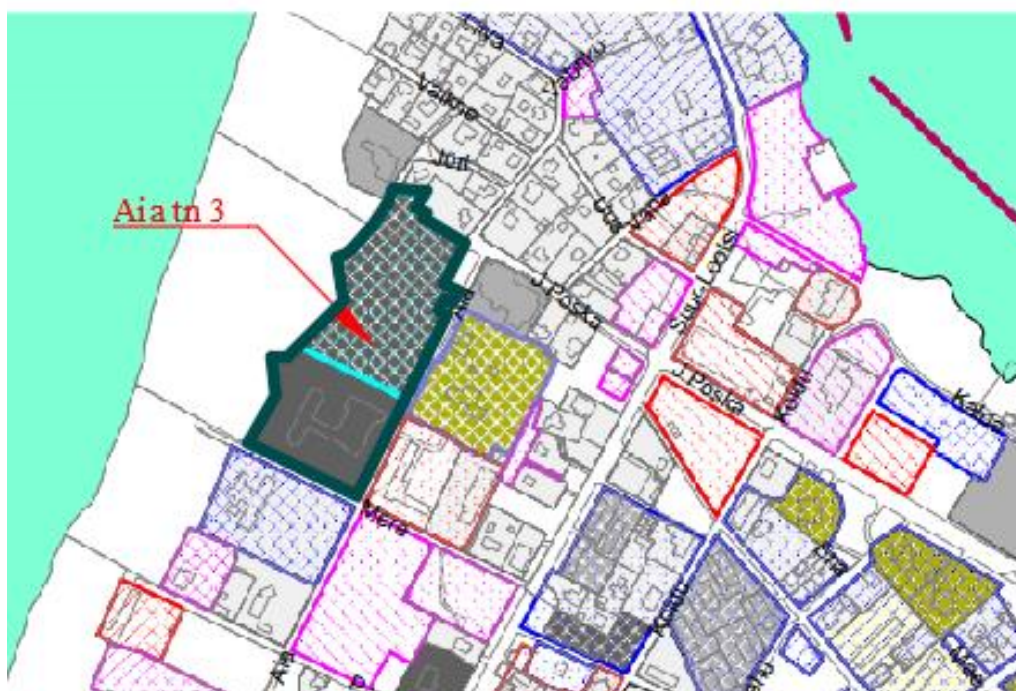
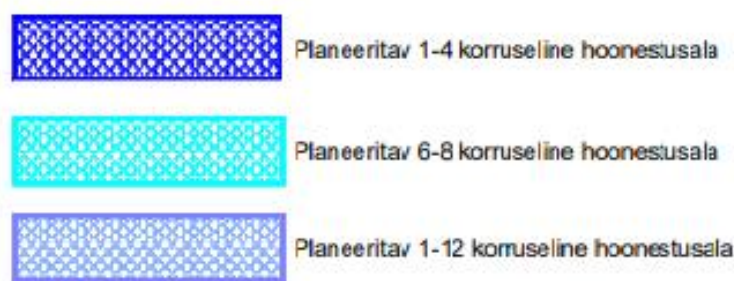
5. PLANEERINGUETTEPANEK

Planeeringuga kinnistu piire ei muudeta.

Ehituskeeluvööndi määramisel on aluseks võetud üldplaneeringu *Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Lisa 4, ala 7*, kus ehituskeeluvöönd järgib olemasolevat hoonestust.

Planeeringuga antakse ehitusõigus juurdeehituse rajamiseks olemasolevale sanatooriumihoonele ja uuele majutushoonele. Sanatooriumi juurdeehituse käigus pikendatakse merepoolset tiiba, laiendatakse ujulat, kavandatakse siseõue terrass. Juurdeehituse merepoolne pikendus sulgeb terrassi põhjatuultele. Terrassi alla planeeritakse olemasoleva keldri laiendus. Juurdeehituse korruselisus on sama, mis olemasoleval hooneosal, mida laiendatakse- 3 maapealset ja 1 maa-alune korrus.

Krundi kirdepoolsesse ossa planeeritakse uus 8 maapealse korruse ja 1 maa-aluse korrusega majutushoone. Maa-alusele korrusele on kavandatud parkla. Planeeringuga nähakse ette osaliselt likvideerida olemasolevad majandushooned (vt Põhijoonis). Majutushoone korruselisuse määramisel on aluseks võetud üldplaneeringu kaart nr 2 *Linna kõrguslik tsoneerimine*, kus planeeritava ala kirdepoolse osa hoonestuse korruselisus on 6-8 korrust.



Väljavõte Narva-Jõesuu üldplaneeringust. Kõrguslik tsoneerimine

Põhijoonisel on planeeritud krundile antud positsiooninumber, krundi kasutamise sihtotstarve, krundi pindala, hoonestusala asukoht, suurim lubatud hoonete arv krundil, suurim lubatud ehitisealune pind ning hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus. Lubatud on lahtine hoonestusviis.

Ehitusõigusega lubatud hooned peavad asuma Põhijoonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva situatsiooniga.

Hoone paigutamisel krundile tuleb lähtuda põhimõttest, et üks hoone külg peab olema paralleelne ühe krundi servaga.

Olemasolevad ja kavandatud ehitisealused pinnad jagunevad järgmiselt:

- **Sanatoorium**

Olemasoleva sanatooriumi maksimaalsed lubatud tehnilised näitajad

Ehitisealune pind maa-pealne 3800m²

Ehitisealune pind maa-alune 3800m²

Korruste arv 5 maa-pealset ja 1 maa-alune korrus

Kolmel maa-pealsel korrusel asuvad majutusruumid. Torni osas on sanatorium 5 korruseline kus neljandal ja viiendal korrusel asub olemasolev väike restoran. Maa-alusel korrusel asuvad tehnilised ja abiruumid.

- **Uus majutushoone**

Uue majutushoone maksimaalsed lubatud tehnilised näitajad

Ehitisealune pind maa-pealne 2900m²

Ehitisealune pind maa-alune 2900m²

Korruste arv 8 maa-pealset ja 1 maa-alune korrus

Kõrgus 29m (ABS+33.60)

Uue majutushoone korruselisuse valikul on tuginetud üldplaneeringule, mis lubab planeeritaval alal maksimaalselt 8 korrust. Katuseterrass on majutushoonele lubatud lisada juhul kui vähendatakse korruste arvu.

Koostatud on illustratiivne joonis olemasolevatest ja planeeritud hoonetest (vt joonis DP 6).

Illustratsiooni joonisel on ära toodud planeeringuala kontaktvööndi hoonestuse kõrgused mõõdetuna Aia tänava kõrgusest. Analüüs näitab, et kavandatud uus hoone on madalam Aia tänav 4 asuvast hoonest.

Planeeritav uus 8 korruseline majutushoone paikneb kõrgetest mereäärsetest rannaluidetest ida pool, mistõttu luidetel kasvav kõrghaljastus varjab mere poolt vaate planeeritavale hoonele. Vaade hoonele avaneb Poska tänavalt ja kinnistule sissesõidu poolt. Aia tänavalt varjab osaliselt vaadet kinnistul kasvav kõrghaljastus. Olemasolev kõrghaljastus varjab ka valgustust planeeritavast hoonest Aia tänava suunas ja teisel pool Aia tänavat olemasolevale hoonestusele. Planeeritava uue hoone paigutus piki Aia tänavat ja põhjapoolne avadeta otsasein ei tekita valgusreostust põhjapoolsele naaberkinnistule.

Uue majutushoone kõrvale (vt põhijoonis) on planeeritud välibassein.

Selgitused kruntide sihtotstarvete tähistustele:

Sihtotstarvete selgitused detailplaneeringu liikides vastavalt Rahandusministeeriumi juhendmaterjalile „Planeeringute leppemärgid„.

AM – majutushoone maa.

Sihtotstarvete selgitused katastriüksuse liikides vastavalt Maakatastriseaduse § 18, „Katastriüksuse sihtotstarbe määramine„.

Ä - Ärimaa on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas:

1) jaekaubandusehitiste maa;

- 2) hulgikaubandusehitiste maa;
- 3) tootlustusehitiste maa;
- 4) teenindusehitiste maa;
- 5) majutusehitiste maa;
- 6) reisijate teenindamisega seotud transpordiehitiste, sealhulgas lennu-, raudtee- ja bussijaama ning sadamaehitiste maa;
- 7) büroo- või administratiiviehitiste maa;
- 8) ärieesmärgil kasutatavate parkimisehitiste, sealhulgas parklate maa;
- 9) sideehitiste maa, sealhulgas telekommunikatsioonirajatiste maa;
- 10) ärieesmärgil kasutatavate meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordiehitiste maa;
- 11) muu äriotstarbel kasutatav maa.

Planeeritud krundi ehitusõigus

krunt pos nr 1

krundi aadress või aadressi ettepanek	AIA TN3
krundi planeeritud suurus m ²	30317
maa sihtostarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	ÄM100%
maa sihtostarve ja osakaalu % (kat. üksuse liikide kaupa)	Ä100%
suurim ehitisealne pind m ² (sh abihooned) maapealne/maa-alune	6800/-6800
suurim maapealne korruselisus	8
suurim maa-alune korruselisus	1
Suurim hoone kõrgus (m) ümbritsevast maapinnast ärihoone/tehniline hoone	29/6
suurim hoonete arv krundil ärihoone/tehniline hoone	2/3
vähim tulepüsivusklass	TP2
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	120/120

5.1. Ehitiste arhitektuurinõuded

krunt pos 1

Katuse kalle ja tüüp	0-30°.
Viimistlusmaterjal	Keelatud on imiteerivad materjalid. Soovitav kasutada betooni, puitu, klaasi, krohvi jmt.
Muud arhitektuurinõuded	Sanatooriumi juurdeehitus peab moodustama olemasoleva hoonega ühtse terviku. Arvestada projekteerimisel muinsuskaitse eritingimustega.

5.2. Piirded

Olemasolev Mere tänava äärne piire säilib. Aia tänava poolsesse külge on planeeritud madal tugimüür (maksimaalne kõrgus 60cm), mis on identne naaberkinnistu (Aia 7/9) tugimüüriga. Olemasolev ja säiliv laste mängu-turvaala on piiratud loodusliku heki ja turvavõrguga. Mere poolsesse külge on planeeritud võrkpiire, millesse paigaldatakse värav tagamaks ligipääsu randa. Piirdeaia rajamine Aia tänava poolses küljes ei ole lubatud.

Olemasolevale äri-, sotsiaal- ja/või üldkasutatavale hoonele piirde rajamine toimub linnavalitsusega kooskõlastatud ehitusprojekti alusel.

5.3. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Liiklusruumi planeerimise aluseks on EVS 843:2016 "Linnatänavad".

Planeeringuga ei muudeta planeeringuala lähiümbruse olemasolevat liikluskorraldust.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud nii Jaan Poska tänavalt (vt ka liiklusuuring Lisa 2_3) kui ka Aia tänavalt.

Parkimine korraldatakse krundisiseselt. Kavandatud parkimiskohtade arv planeeritaval alal on 120 kohta. Neist 56 kohta asuvad maa-aluses parklas. Parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt EVS 843:2016 tabel 9.1. Vastavalt standardile on sõidukite parkimiskohtade arv suletud brutopinna m² kohta hotelli puhul 1/200.

Kavandatud suletud brutopind $24000:200=120$ parkimiskohta. Parkimiskohtade arvutust toetab ka liiklusuuring. Parkimiskohtade arvutuses on arvestatud hoonete maaapealse brutopinnaga. Sanatooriumi maa pealses hooneosas asuvad majutusruumid ja maa-aluses hooneosas abiruumid. Uues majutushoones asub maa-aluses osas parkla.

Parkimine lahendatakse koos hoonete projektidega. Põhijoonisel on antud võimalik parklate lahendus.

Planeeritud on invaparkimiskohad ja elektriautode laadimiskohad.

Busside peatumiskohad on planeeritud planeeringualale, Aia tänav aärde, vahetult kavandatud parkla lähedale. Parkimiskohti bussidele ei ole planeeritud kuna tavapärane praktika näitab, et bussijuhid ööbivad vajadusel Narvas.

Põhijoonisel on ära toodud ka jalgteede võimalikud asukohad (jalgteede asukoht täpsustub koos hoonete ja haljastuse projektiga). Tagatud on jalakäijatele pääs mere äärde läbi planeeringuala kirdeosa.

5.4. Juurdepääsu servituudid

Juurdepääsu servituute ei planeerita.

5.5. Haljastus ja heakorra põhimõtted

Planeeritud kinnistu igakordsed omanikud peavad lähtuma oma tegevuses Narva-Jõesuu linna heakorraeskirjadest ja nendest kinni pidama.

Krundi haljastus lahendatakse koos hoonestusprojektiga. Minimaalne lubatud haljastuse osakaal on 30% krundi pindalast.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Narva-Jõesuu linna jäätmehoolduseeskirjast.

Olmejäätmete sorteeritud kogumiseks paigutatakse krundile prügikonteinerid.

Konteineri asukoht joonisel on illustratiivne. Lõplik asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Ehitusjäätmete käitlemine korraldatakse materjalide liikide kaupa, s.h. mitteohtlikud, ohtlikud ja taaskasutatavad. Jäätmete käitluse korraldab ehitusperioodil ehituspeatöövõtja. Jäätmekäitlusel lähtuda kohalikust jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmed kogutakse võimalikult sorteeritult ning veetakse ära spetsiaalsetesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

5.6. Vertikaalplaneerimine

Krundisise vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti koosseisus.

Väljastada tuleb liigvee valgumine naaberkinnistutele.

Planeeritud hoone sokli kõrgus peab olema vähemalt 30cm.

5.7. Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimisel lähtuda:

- Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele,„
- Siseministri 20.09.2010 määrus nr 44 "Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded"

- EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-3:2018 Ehitiste tuleohutus. „Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Tuleohutuse seadus

Krundil asub Narva-Jõesuu sanatoorium, millele planeeritakse juurdeehitust. Sanatooriumil on 3 maapealset põhikorrust, kus paiknevad majutusruumid ja 1 maa-alune korrus, kus asuvad tehnilised ja abiruumid. Neljandal ja viiendal korrusel peasissekäigu kohal asuvas tornis paikneb väike restoran. Juurdeehituse korruselisis jääb samaks, mis laiendataval majutusruumidega hooneosal. Kavandatud on ka laiendus olemasolevale maa-alusele korrusele. Planeeringuga antakse täiendav ehitusõigus kinnistu kirdeossa 8 maapealse korruse ja 1 maa-aluse parklaga majutushoone, kõrgusega 29m, ehitamiseks.

Sanatoorium ja uus majutushoone on tuleohutuse liigituse järgi II kasutusviis.

Planeeritud uue majutushoone (hoone nr 5) lubatud tuleohutusklass on TP1. Olemasoleva sanatooriumi minimaalne lubatud tuleohutusklass on TP2.

Detailplaneeringus on krundile kantud hoonestusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud. Ümber uue majutushoone on planeeritud juurdepääsutee päästetehnikale (vt põhijoonisel punktiirjoon). Päästetehnikaga on võimalik sõita hoone peasissekäiguni ja päästemeeskonna sisenemisteeni.

Tõsteseadmetega pääseb ligi kõikidele korrustele ja tulekindlatele sektsioonidele, mis on ette nähtud inimeste viibimiseks. Ümbersõidud hoonetest tuleb hoida vabad.

5.8. Tuletõrjevesi

Planeeringuala tulekustutusvesi 20 l/sek kahe tunni jooksul tagatakse Aia tänaval asuva hüdrandi baasil (vt põhijoonis DP5).

5.9. Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused

KRUNT 1

1. Ranna ja kalda piiranguvöönd 200m veekogu piirist.
2. Ehituskeeluvöönd (vähendatud vastavalt kehtestatud Narva-Jõesuu üldplaneeringule).
3. Puurkaevu sanitaarkaitseala 10m puurkaevust.
4. Kinnismälestis Narva-Jõesuu sanatoorium, 1961 reg nr 27508. Käsitletav ala asub kinnismälestise kaitsevööndis.
5. Veetorustiku kaitsevöönd koridori laiusega 2m.
6. Kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd koridori laiusega 4m.
7. Sidekaabli kaitsevöönd koridori laiusega 4m.
8. Kaugküttetorustiku kaitsevöönd koridori laiusega 5m.
9. Maakaabelliini kaitsevöönd koridori laiusega 2m.
10. Gaasitorustiku kaitsevöönd koridori laiusega 2m.
11. Servituudivajadusega alad kõikide kommunikatsioonide kaitsevööndite ulatuses võrguvaldaja kasuks.

6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeringuga määratakse ära trasside põhimõtteline kulgemine ja lahendus. Täpne tehnovõrkude lahendus selgub projekteerimise järgmises staadiumis. Vastavalt tehnilisele projektile on lubatud muuta planeeringu tehnovõrkude lahendust. Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

6.1. Tehnovõrkude servituudi vajadusega alad

Planeeringuala sees asuvatele tehnovõrkudele on määratud servituudi vajadusega alad kaitsevööndi ulatuses.

6.2. Veevarustus

Veevarustus toimub planeeringualal asuvate puurkaevude baasil. Puurkaevud kuuluvad käsitletava kinnistu omanikule.

Planeerimisel on lähtutud Narva-Jõesuu põhjaveemaardlale kuni 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 65m³ ööpäevas).

Planeeritud on ka võimalik liitumine ühisveevarustusega. Liitumise vajadus ÜV-ga ja lõplik liitumispunkti asukoht selguvad projekteerimise edasistes staadiumites, kui on teada planeeritud uue majutushoone veevajadus.

6.3. Reoveekanaliseerimine

Reovesi kanaliseeritakse planeeringualal asuvasse reoveepumplasse, mis kuulub käsitletava kinnistu omanikule. Reoveepumpla vajab rekonstrueerimist. Edasi kulgeb reovesi Aktsiaselts Narva Vesi ÜVK võrkudesse.

6.4. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala lähistel puudub sademevee kanalisatsioon.

Sademevesi immutatakse krundi piires hajutatult pinnasesse. Sademevett tuleb maksimaalselt oma krundi piires ära kasutada (kastmiseks, taaskasutamiseks).

Välistada tuleb liigvee valgumine naaberkinnistutele.

6.5. Elektrivarustus

Elektrienergiaga varustamine on lahendatud vastavalt Osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD poolt 11.06.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr NEV/46031-2.

Lahendatud on käsitletava kinnistu elektrivarustus detailplaneeringu mahus.

Olemasoleva sanatooriumi võrguühendus on alajaamast AJ-107 (Aia tn 1a) ja peakaitse 3*500A.

Uue majutushoone elektrivarustus on kavandatud alajaamast AJ-107 (Aia tn 1a). Liitumispunkt teeninduspiiriga hakkab paiknema tarbija toitekaabli ühendusklemmidel liitumiskilbis. Liitumiskilbist edasi on määratud kaablitrass tarbija kaablile.

Planeeritaval alal asuvatele elektripaigaldistele on seatud kaitsevööndid ja servituudivajadusega alad kaitsevööndite ulatuses võrguvaldaja kasuks.

Väljaspool detailplaneeringuala elektrivõrke planeeritud ei ole.

Detailplaneeringu põhijoonisel (DP-5-PJ) on ära toodud olemasolevad, likvideeritud ja planeeritud tehnovõrgud. Olemasolevate elektriliinide ümberehitust ei kavandata.

Elektrivarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist kõik uue võrguühenduse väljaehitamise ja/või olemasolevate elektrivõrkude ümberehitamisega (likvideerimine, ümbertõstmine, ehitusalast väljaviimine jms.) seotud tööd teostab Osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD eraldi projekti alusel. Kulutused tööde teostamiseks tasub klient.

6.6. Tänavavalgustus

Tänavavalgustust planeeritavale alale ette ei nähta. Planeeritud kinnistu välisvalgustus lahendatakse lokaalselt kinnistu siseselt kinnistu omaniku poolt.

6.7. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 02.06.2020 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 33855242.

Lahendatud on käsitletava kinnistu sidevarustus detailplaneeringu mahus.

Aia tänaval kulgeb Telia sidekaabli torustik. Aia tn 3 sanatooriumi (hoone nr 1) kõrval tänaval asub Telia sidekaev tähisega NJD173. Sanatooriumi hoonesse on ehitatud läbi torustiku Telia fiiberoptiline kaabel. Torustik koos olemasoleva fiiberoptikaga tuleb säilitada sanatooriumi ümberehitusel.

Planeeritava ala kirdenurgas olevasse pumbajaama on varasemalt ehitatud vaskõhukaabel postidel. Antud kaabel on ette nähtud likvideerida.

Planeeringuala hoonete omavaheliseks sidumiseks (vajadusel) on kavandatud fiiberoptiline kaabel lähtudes sanatooriumihoonest (hoone nr 1).

Detailplaneeringus on näidatud sidekaablitele kaitsevöönd. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Sidevarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis.

Sisevõrk hoonetes ehitada vastavalt Telia dokumentidele: "Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter – ja ärimajades" ja "LAN sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades".

6.8. Gaasivarustus.

Gaasivarustus on lahendatud vastavalt Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ poolt 18.05.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 1-6/116.

Lahendatud on käsitletava kinnistu gaasivarustus detailplaneeringu mahus.

Aia tn 3 kinnistul on olemas liitumispunkt maagaasivõrguga (maa-alune sulgseade DE Ø 63) asukohaga planeeritava ala kirdepoolses osas, kinnistu piiril. Olemasolev sanatoorium on gaasiküttel. Liitumispunkti kulgeb gaasitorustik olemasoleva katlamajani. Katlamajast kulgeb läbi krundi soojatorustik sanatooriumini.

Sarnaselt sanatooriumile on ka uue hoone kütmine planeeritud gaasiküttele.

Olemasolev katlamaja (vajaduse korral kui remonditav tehniline hoone) jääb alles kuni uue hoone rajamiseni.

Planeeringuga on kavandatud rekonstrueerida katlamaja uue majutushoone ehitamise käigus, tõstes ta ehitamisel uue hoone mahtu. Olemasolevas mahus katlamaja likvideeritakse.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on vajadusel võimalik ka olemasoleva sanatooriumihoone maagaasivõrguga liitumine Aia tänavalt olemasolevast B-kategooria PE Ø90x8,2mm, OP=3,0 bar gaasijaotustorustikust. Tarbija liitumispunktiks maagaasivõrguga on kinnistu piir. Kinnistu piiril on ette nähtud maa-alune sulgseade. Detailplaneeringus on näidatud gaasitorustiku kaitsevöönd.

Planeeritud gaasitorustikud ehitada maa-alustena plasttorudest.

Gaasivarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis.

Tööprojekti koostamiseks vajalikud lähteandmed gaasitorustike ehitamiseks väljastab Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ.

6.9. Soojusvarustus

Planeeringuala asub linna kaugkütte piirkonnas. Narva-Jõesuu kaugküttepiirkonnale on omistatud „Tõhusa kaugkütte“ märgis. Tuginedes võrguvaldajalt saadud andmetele on Aia tänaval ja planeeringualal kulgev kaugküttetorustik amortiseerunud ja ei toimi. Adven Eesti AS on väljastanud 09.10.2019 detailplaneeringu koostamise tingimused nr 3-13, tööprojekti koostamiseks vajalikud tehnilised tingimused ja lähteandmed väljastab võrguettevõtte koos liitumislepinguga. Selleks et liituda kaugküttevõrguga tuleb rajada uus kaugküttetorustik piki J.Poska tänavat pikkusega ca 600m (vt põhijoonis skeem 1).

Lahendatud on planeeringuala kaugküttevõrustus detailplaneeringu mahus.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on kavandatud perspektiivne liitumine kaugküttevõrguga. Planeeringulahendus vastab detailplaneeringu koostamise tingimuste Lisale nr 1. Liitumispunkt peab asuma 2m kaugusel tarbimiskoha välisseina välispinnast.

Soojusvarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis.

7. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Muinsuskaitse eritingimused vt Lisa 3.

Väljavõte muinsuskaitse eritingimustest:

• Üldtingimused

Detailplaneering tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseameti ja Keskkonnaametiga.

Muinsuskaitsealal kavandatavateks ehitustöödeks, sealhulgas haljastustöödeks tuleb koostada vastavasisuline projekt.

Detailplaneeringu ning projektidega tuleb tagada ajaloolise kaitsealuse hoone, pargistruktuuride ning objektide (põlispuud, alleed ja teed) säilimine ja kaitse.

Kõik planeeringualaga seotud projektid tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseameti.

• Eritingimused uuele majutuskorpusele

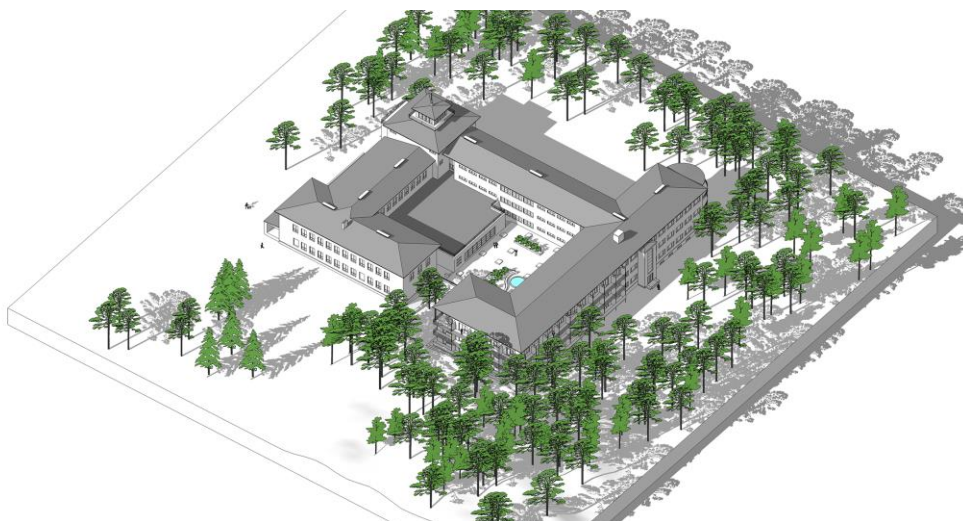
- Projekteeritava hoone korruste arv maksimaalselt kaheksa, vastavalt kehtestatud üldplaneeringule.
- Uusi hooneid on lubatud ehitada detailplaneeringus planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud alale.
- Planeeringualal asuvad amortiseerunud hooned lammutada.
- Projekteeritava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne, aga mitte domineerima samal kinnistul asetseva ehitismälestise üle.
- Uusehitise välisilme peab sobituma ümbritseva pargiala ja kuurortlinna miljööga. Planeeritava hoone juures tuleb materjalikasutuses arvestada rannapiirkonda sobivate materjalidega. Fassaadimaterjalina kasutada vaid naturaalseid materjale nagu krohv, puit, klaas jne. Vältida plasti ja pleki kasutust fassaadidel.
- Korrastada hoonete vahele jääv pargiala.
- Projekteeritavate jalgteede katendina näha ette vaid vett läbilaskvaid katendeid, nagu purustatud kruusa peenfraktsioon.
- Hoone planeerimisel tagada kõrghaljastuse säilimine planeeritava uusehituse ja ajaloolise sanatooriumihoone vahel.
- Planeeringuala raied on lubatud vaid dendroloogilise hinnangu alusel.



Uue majutushoone eskiis.

- **Eritingimused kaitsealuse hoone juurdeehitustele**

- Planeeritav ujula juurdeehitus ei tohi sulgeda tagafassaadi 12 ruuduga suuri aknaid. Selleks leida sobiv arhitektuurne lahendus.
- Madala kaldega kleepkatus võtta kasutusele väliterrassina.
- Välisviimistluseks kasutada värvitud silekrohvi.
- Veekeskuse juurdeehituse akende kuju ja prosspulga jaotus valida sarnane ajaloolise hoone akendele.
- Siseõu viia ühele tasapinnale ja kujundada külastajate puhkealaks.
- Magalakorpuse juurdeehitus hoone loodetiivas kavandada sarnaselt 2000. aastail valminud juurdeehitusega, mis sobituks ajaloolise hoonega.
- Välisviimistluseks kasutada sarnaselt põhihoonele värvitud silekrohvi.
- Katusematerjaliks kasutada käsitsi valtsitud tsingitud sileplekki.
- Akende värv ja ruudujaotus kavandada sarnane olemasolevaga.
- Kavandatava juurdeehituse katuseharja mitte tõsta kõrgemale tänase hoone katuseharjast.
- Kavandatava juurdeehituse projekteerimisel lähtuda Muinsuskaitseameti kirjas nr. 5.1-17.9/1042-1 toodud märkustest. (kiri on toodud ära eritingimuste lisas lk 57)



Olemasolev sanatoorium koos planeeritava juurdeehituse eskiisiga.

8. GEOTEHNILISED TINGIMUSED

Ehitusgeoloogilised ja hüdrogeoloogilised uuringud vt Lisa 2_1.

Väljavõtte ehitusgeoloogilisest ja hüdrogeoloogilisest uuringust:

- **Hüdrogeoloogilised tingimused**

Pinnasevesi levib liivas, tase paiknes planeeritava uue hoone asukohas uuringu ajal (3.märts 2020.a.) maapinnast 3,00...3,75 m sügavusel, absoluutkõrgusel 1,30...1,50 m.

Planeeritava juurdeehituse asukohas (PA/SLP9) mõõdeti veetase 3,15 m sügavusel, absoluutkõrgusel 1,20 m.

Uuritud ala piires toitub pinnasevesi sademetest. Pinnasevee liikumine toimub loode-lääne ehk mere suunas. Mõõdetud veetase on maksimumseisu lähedane, kuna jaanuaris-veebruaries 2020 aastal maa ei külmunud ja oli palju sademeid, eriti veebruaris.

Piirkonnas puuduvad veevaatlusandmed, mis võimaldaksid hinnata veetaseme kõikumise amplituudi, hinnanguliselt võib tase tõusta 0,2...0,3 m vältöö käigus mõõdetud tasemest.

Alal levivad liivpinnased on suhteliselt hea veejuhtivusega. Lõimisanalüüsi alusel (d₁₀/d₆₀) on liiva filtratsioonimoodul 5...7 m/ööpäevas.

Pinnaseveetaseme andmed on toodud geoloogilistel lõigetel (*Joonis 3.1...3.2*), uuringupunktide tulpadel (*Joonis 2.1...2.9*) ja uuringupunktide kataloogis (*Tabel 1*).

Samal absoluutkõrgusel (1,30...1,80 m kõrgussüsteemis EH2000) oli veetase teiselpool Aia tänavat 1971 ja 1989.a. tehtud uuringutes [1,2].

Vastavalt detailplaneeringule („Narva-Jõesuu, Aia tn. 3 kinnistu detailplaneering“ OÜ R.Valk Arhitektuuribüroo töö nr 1830, leht AR 1.4, 2019) on kavandatava maa-aluse garaaži põrand absoluutkõrgusele 1,6 m, mis on kõrgemal mõõdetud veetasemest.

Seega on ehitusaegne ajutine veealandus vajalik vaid erandjuhul ja lühiajaliselt - kõrgveeseisu ajal mõne nädala jooksul ja sademete välja pumpamisena. Maa-aluse osa ehitamisel suvel veealandust vaja ei ole.

Siiski, kui stüvend rajatakse kõrgveeperioodil, siis lühiajalise alandamise korral ei ole veealandusel mõju naaberhoonetele. Veealandus toimuks ju iga-aastase veetaseme kõikumise ulatuses. Samal põhjusel puudub mõju ka kõghaljastusele. Puud on veetaseme sesoonse kõikumisega kohanenud.

Kuna ala on vahetult mere lähedal, siis puudub veealandusel mõju põhjavee režiimile – põhjavee taset kontrollib merevee tase.

Veealanduse kavandamiseks planeerida pumbad, mis tagavad sademevee välja pumpamise suure saju korral, need pumbad suudavad hoida ka kõrgvee ajal stüvendis veetaseme stüvendi põhjast sügavamal.

- **Geotehnilised tingimused**

Geotehnilised tingimused alal on head.

Geoloogilise lõike ülemise osa (orienteeruv kogupaksus 18-20 m) moodustab täitepinnaste alla jääv liiv (kihid 4, 5A, 5B, 5C). Liivpinnased on ülemises osas kesktihedad, alumises osas tihedad.

Pinnasevee tase paiknes välitööde ajal (märts 2020) maapinnast 3,0...3,75 m sügavusel, absoluutkõrgusel 1,20...1,50 m.

Suurvee ajal ja sademete rohkel perioodil võib pinnasevee tase tõusta lühiajaliselt orienteeruvalt 0,2...0,3 m.

Lähteandmed projekteerimiseks

Lähteandmed on antud geoloogiliste tulpadena *Joonistel 2.1...2.9*, geoloogiliste lõigetena *Joonistel 3.1...3.2*. Uuringupunktide ja lõigete asukohad on näidatud *Joonisel 1*. Uuringupunktide üldandmed on toodud *Tabelis 1*.

Pinnaste geotehnilised parameetrid on antud vastavalt EVS 1997-1:2006 normsuurustena *Tabelis 2*.

Kihtide normsuurused on leitud kombipenetratsioonikatsete järgi.

Vastavalt EPN-7 1.osa, ptk. 2.4.3 tuleb pinnaseomaduste arvutussuurused (X_a) määrata normsuuruse (X_k) kaudu valemiga:

$X_d = X_k / \gamma_m$, kus γ_m on pinnase omaduse osavarutegur.

Kui hooned rajatakse vaivundamendile, siis vaiade kandevõime arvutamiseks vajalikud normsuurused on toodud *Tabelis 2*.

Vundeerimissoovitused

Hooned võib rajada madalvundamentidele.

Mõistlik oleks süvend rajada veetasemest kõrgemale. Praeguse kava kohaselt ongi maa-aluse korruse lahendus selline, et maksimaalne veetase ei tõuse garaažikorruse põrandast kõrgemale. Madalvundament on soovitatav rajada võimalikult kuival aastaajal.

Sademevesi pumbata süvendist välja süvendi põhja kindlustamiseks rajatud killustikust ja/või spetsiaalselt paigaldatud killustikuga täidetud ajutisest kaevu(de)st. Vajadusel kaaluda süvendi seinte toetamist sulund- või berliini seinaga. Toestamine tagab, et ehitusperioodil nõlvad ei varise.

Liivpinnased on tundlikud hüdrodünaamilistele mõjutustele. Vee väljapumpamine vahetult süvendist (killustikalust rajamata) rikutakse liivade struktuur ja kandevõime halveneb.

- **8-korruseline maa-aluse korrusega hoone**

Planeeritava hoone ehituse 0=absoluutkõrgus 6,00 m, parkla põranda absoluutkõrgus on 2,60 m.

Maapinna absoluutkõrgused on 4,3...5,2 m vahemikus.

Vundeerimissügavusse (ca 2-3 maapinnast?) jääb loodusliku struktuuri säilitamisel hea kandevõimega kesktihe liivakiht (kiht 4) ja sügavamale tihedate liivade kompleks (kiht 5A, 5b, 5c).

Sügavamal nõrgemaid pinnasekihte ei esine.

- **Olemasoleva sanatooriumihoone juurdeehitus**

Planeeritavale juurdeehitusele rajatakse maa-alune korrus so laiendatakse olemasolevat. Põranda orienteeruv absoluutkõrgus on 1,6...2,3 m vahemikus.

Maapinna absoluutkõrgused on juurdeehituse asukohas 4...4,5 m.

PA/SLP9 (vt Joonis 2.9) alusel on 2,3 m paksuse täite ja orgaanikarohke liiva all maapinnast 2,30 m sügavusel (absoluutkõrgusel 2,05 m) loodusliku struktuuri säilitamisel hea kandevõimega kesktiheda peenliiva (kiht 4) pealispind.

Pinnasevee tase oli (03.02.2020.a.) maapinnast 3,15 m sügavusel, absoluutkõrgusel 1,20 m.

9. KESKKONNATINGIMUSED

9.1. Üldosa

Narva-Jõesuu Linnavalitsuse poolt on koostatud Aia tn 3 asuva kinnistu detailplaneeringule KSH eelhindang.

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää planeeringualale looduskaitsealade alusel kaitstavaid loodusobjekte ja Natura 2000 võrgustiku alasid. Planeeritaval alal ei ole keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele.

Kavandatav tegevus on kinnistusesine ning suuremal määral seotud ehitustegevusega.

Detailplaneering ei kavanda olulise keskkonnamõju tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju ei ole oluline, sellega ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi ning ei seata ohtu inimese tervist, ja heaolu, kultuuripärandit ja vara.

Kasutusperioodil loodusvarade kasutus või oluline keskkonnamõju (peale maa) puudub. Kavandatud tegevusel puudub märkimisväärne mõju loodusvarade kasutamisele, jäätmete-ja energiamahukusele.

Keskkonnaningimused planeeringu elluviimiseks on järgmised:

- Ehitusprojektide koosseisus kajastada nii säilitatav kui ka kavandatav haljastus.
- Haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest ja rajatistest tuleb juhinduda standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Haljastus ei tohi takistada päästetöid.
- Planeeringu elluviimist alustatakse kavandatud kommunikatsioonide ja teede rajamisest. Seejärel rajatakse hoonestus ja haljastus.
- Haljastustööd teostada vastavalt Maa RYL 2010 "Hoone ehituse pinnasetööd".
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Narva-Jõesuu linna territooriumil reguleerib jäätmemajandust Narva-Jõesuu linna jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 27.04.2005 nr 64).
- Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.
- Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

9.2. Ehitusaegne mõju

Ehitusõiguse määramisega on võimalikud tavapärased riskid, mis kaasnevad igasuguse ehitustegevusega, kuid mille mõju on ajutine ja lokaalne.

Ehitustöödega kaasneb ehitusjäätmete teke. Jäätmekäitluse korraldamisel vastavalt jäätmeseadusele ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Hoonete ja rajatiste ehitamisega ning kasutamisega kaasneb paratamatult ka loodusvarade (vesi, energia jmt) tarbimine. Planeeritavate ehitusmahtude puhul ei põhjusta see loodusvarade kättesaadavuse vähenemist mujal.

9.3. Võimalikud mõjud kaitstavatele loodusobjektidele

Detailplaneeringu alast ca 400m kaugusel asub Narva jõe alamjooksu hoiuala. Narva jõe alamjooksu hoiuala kaitse eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübi-jõgede ja ojade kaitse ning II lisas nimetatud liikide elupaikade kaitse.

Kuna planeeritaval alal on tegemist turismi arendamisega sh. hotellikomplekside ehitamisega juba olemasoleva hotelli juurde siis kavandatud tegevustel puudub otsene ja/või kaudne oluline negatiivne keskkonnamõju kaitstavatele loodusobjektidele ja liikidele ning Natura 2000 võrgustiku aladele.

9.4. Mõju kultuuriväärtustele

Planeeritav ala asub kinnismälestise kaitsevööndis (Narva-Jõesuu sanatooriumi peakorpus 1961 reg nr 27508). Detailplaneeringu üheks ülesandeks on kavandata sanatooriumihoonele juurdeehitus, mille realiseerimisel puudub oluline negatiivne mõju. Muinsuskaitseamet on kooskõlastanud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused ja planeeritud hoone eskiisjoonised.

9.5. Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Kavandatava tegevusega seoses ei ole oodata olulist mõju antud valdkonnas kuna kavandatakse hotellikomplekse.

9.6. Võimalikud avariilukorrad

Planeeritavale alale ei ole kavandatud olulise keskkonnaohuga tegevusi ja rajatise, seega ei ole ette näha kavandatavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamõjuga avariilukordade võimalikkust. Avariilukorrad on võimalikud tavapäraste tehnovõrkude kasutamisega kaasnevate nõuete rikkumise korral. Tehnovõrkude projekteerimisel ja kasutusele võtmisel tuleb arvestada kehtivate tuleohutuse ja hädaolukordade lahendamise nõuetega. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike kui detailplaneeringu elluviimisel tagatakse tehnovõrkude laitmatu funktsioneerimine.

9.7. Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju

Hotellikompleksi ehitamine ei põhjusta olulist kumulatiivset mõju ning mõju ei ulatu väljapoole planeeritavat ala. Piiriülest mõju detailplaneeringuga ette ei ole näha. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda.

9.8. Mõju sotsiaalmajanduslikele tingimustele, visuaalne mõju

Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisel on positiivne mõju sotsiaalmajanduslikele tingimustele, kuna detailplaneeringu realiseerimisel lammutatakse vanad kohati amortiseerunud hooned ja ehitatakse tänapäeva vajadustele vastav hotellikompleks. Eeldatakse, et detailplaneeringu realiseerimisega suureneb turistide hulk, mis omakorda toetab Narva-Jõesuu linna kui kuurorti arengut.

Keskkonnaamet on esitanud oma seisukoha 13.06.2019kirjaga nr 6-5/19/114-2, milles tõi välja, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

10. INSOLATSIOON

Insolatsioonianalüüs vt Lisa 2_7.

Analüüsi planeeritava uue majutushoone mõju naaberkinnistute Vabriku tn 1 ja Jüri tn 5 hoonete insolatsioonile.

Jüri tn 5 hoone puhul on tegemist puhkekodu IV korpusega, mille peamine kasutusotstarve on sanatoorium, spa. Vastavalt EVS 894:2008/A2:2015 ei ole insolatsiooni soovitude järgimine kohustuslik ajutise elupaigana kasutatavate eluruumide (näiteks ühiselamud, külaliskorterid, pansionaadid jne) puhul. Seetõttu ei ole Jüri tn 5 insolatsiooni analüüsitud.

Vabriku tn 1 puhul on tegu üksikelamuga, milles on vastavalt EHR-i andmetele 6 elutuba.

Analüüs näitab, et Vabriku tn 1 edela fassaadile avanevate elutubade (kõige lähemad aknad planeeritud uuele majutushoonele) akende vaatepunktides on tagatud insolatsioon vastavalt EVS 894:2008/A2:2015 juhiste peale Aia tn 3 uue majutushoone valmimist täies mahus. Sõltuvalt vaatepunktist väheneb insolatsioon vahemikus 16% kuni 26%, kuid vähenemine on lubatud piirides ja ei mõjuta oluliselt kogu hoone insolatsiooni. Elamu kirde ja kagu fassaadile avanevate akendega elutubades insolatsiooni vähenemist ei toimu.

11. RADOONIKAITSE ABINÕUD

Pinnase radooni emissiooni tasemeks loetakse ühe meetri sügavusel mõõdetud pinnase poorides oleva õhu radoonisisaldus. Vastavalt pinnases oleva õhu radoonisisaldusele klassifitseeritakse pinnas madala, normaalse, kõrge ja eriti kõrge radoonisisaldusega pinnaseks. Pinnase radooni sisaldus vastavalt standardile EVS 840:217

Radoonisisalduse tase	Raadiumisisaldus kBq/ m ³
Madal	0-10
Normaalne	10-50
Kõrge	50-250
Eriti kõrge	>250

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile asub planeeritav ala kõrge radoonitasemega piirkonnas (50-250 kBq/m³).

Hoone projekteerimisel rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse imbumise takistamiseks vastavalt standardile EVS 840:217

''Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes''.

12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine" D.3 kohaselt saab kuritegevuse riske vähendada järgmiste meetmetega:

- Hea nähtavus ja valgustus
- Nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid
- Korrashoid
- Jälgitavus
- Valduse sissepääsude arvu piiramine öhtuti ja nädalavahetustel
- Tugevad ukse- ja aknaraamid, ukse- ja aknad, lukud ja klaasid
- Ohustatud sissepääsude jälgimine (videovalve)
- Kiired parandustööd
- Ohustatud paikade juures korraldatud jälgimine
- Parklate sissepääsu kontroll
- Parklate videojälgimine
- Süttimisohtlike kohtade jälgimine
- Kergestisüttiva prahi kiire koristamine ja süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine vähendavad süütamise riski.

13. TEHNILISED NÄITAJAD

PLANEERITUD MAA-ALA SUURUS	30317 m ²	
KAVANDATUD KRUNTIDE ARV	1	
KRUNDITUD MAA BILANSS (katastriüksuse liikide alusel)		
Äärimaa (1 katastriüksus)	30317m ²	100%
PLANEERITUD HOONETE ARV	5 (2 ärihoonet, 3 tehnilist hoonet)	

PARKIMISKOHTADE ARV

NORMATIIVNE	120
PLANEERITUD	120

14. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel.

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

Detailplaneeringu kehtestamisega ei kaasne otseseid kahjusid. Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

15. PLANEERINGULAHENDUSE VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHTADELE

15.1. Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise lähteseisukohtadele

Algatamise korralduses Lisa 2 toodud nõudeid on arvestatud.

Detailplaneeringu raames tehtavad uuringud

1. Detailplaneeringu raames tuleb tellida hüdroteoloogiline (selgitamaks põhjaveeliikumist kaevetööde tagajärjel ja selle võimalikku mõju naabruses olevatele hoonetele) ja lisaks

ehitusgeoloogiline uuring, selleks et välja selgitada põhjavee sh. pinnasevesi liikumist kaevetööde tagajärjel ning mõju ümbritsevale keskkonnale.

Hüdrogeoloogiline ja ehitusgeoloogiline uuring on koostatud (vt. Lisa 2_1).

2. Detailplaneeringu raames tuleb tellida liiklusuuring ning arvestada kõiki võimalusi selleks, et leevendada ehitus -ja kasutustegevusest tingitud mõjusid ning tagada üldine seadustele vastav liikluse planeerimine.

Liiklusuuring on koostatud (vt. Lisa 2_3).

15.2. Vastavus Narva-Jõesuu linna üldplaneeringule

Planeeritud ala on üldplaneeringu kohane. Juhtotstarve on ärimaa, kuhu võib ehitada kuni 8 korruselisi hooneid.

Käesolev detailplaneering vastab Narva-Jõesuu üldplaneeringule.

15.3. Vastavus Keskkonnaameti tingimustele

1. Korrigeerida detailplaneeringu algatamise eskiisjoonisel kujutatud ehituskeeluvööndi joont vastavalt üldplaneeringu kohaseks

Märkusega on arvestatud ja ehituskeeluvööndi joont korrigeeritud.

2. Lähtuda planeerimisel Narva-Jõesuu põhjaveemaardlale kuni 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 65m³ ööpäevas).

Nõudega on arvestatud.

3. Vähendada planeeritaval alal asuvate puurkaevude sanitaarkaitseala ulatust 10-le meetrile.

Puurkaevude sanitaarkaitseala on vähendatud.

15.4. Vastavus Terviseameti tingimustele

1. Käsitleda detailplaneeringu koosseisus võimalikku müra planeeringualal ja selle kontaktvööndis.

Keskkonnamüra hinnang on koostatud (vt. Lisa 2_2).

16. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

16.1. Üldised nõuded tehnovõrkude osas

- Tööjoonised kooskõlastada võrguvaldajatega.

Gaasivarustus

Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ kehtestatud detailplaneeringu alusel.

Sidevarustus

Tehniline lahendus (ehitusprojekt) esitada enne ehitusloa/- teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks.

Sisevõrk hoonetes ehitada vastavalt Telia dokumentidele: "Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter – ja ärimajades" ja "LAN sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades".

Elektrivarustus

Pärast detailplaneeringu kehtestamist kõik uue võrguühenduse väljaehitamise ja/või olemasolevate elektrivõrkude ümberehitamisega (likvideerimine, ümbertõstmine, ehitusalast väljaviimine jms.) seotud

tööd teostab Osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD eraldi projekti alusel. Kulutused tööde teostamiseks tasub klient.

Soojusvarustus

Soojusvarustuse lahenduse valikul arvestada piirkonna „Tõhus kaugküte“ märgist. Kaugküttevõrgu ja soojustorustike ehitamise tööprojektide koostamise aluseks on Adven Eesti AS-i poolt väljastatavad tehnilised tingimused ja lähteandmed. Kõrgema energiamärgise saavutamiseks võib kaaluda lisaks kaugküttele alternatiivseid kütusevabasid taastuvaid allikaid (KKütS § 2, lg 12 kütusevabad taastuvad allikad on päikeseenergia ja sellest muundatud soojusenergia, tuuleenergia ja sellest muundatud soojusenergia, maasoojus ja sellest muundatud soojusenergia, kasutades selleks taastuvallikaist valmistatud elektrienergiat, hoones kasutatud ja sealt (ventilatsiooni, kanalisatsiooni jms kaudu) eralduv soojus ja sellest muundatud soojusenergia, kasutades selleks taastuvallikaist muundatud elektrienergiat). vv. Vabariigi Valitsuse 20.10.2017 korraldusest nr 285 Energiamajanduse arengukava aastani 2030.

p3.3.1 Soojust toodetakse valdavalt enamuses kohalikest ja taastuvatest kütustest ning kütusevabadest energiaallikatest. Üha arenevate lokaalsete kütelahenduste ning ehitusstandardite, mille täitmiseks peavad hooned teataval perioodil aastas oma tarbimiseks energiat ise tootma, taustal peab kaugküttesektor muutustega kohanema ning liikuma pikemas perspektiivis vabaturupõhimõtete laiema rakendamise suunas. Järelevalve peab soojusmajanduse arenguid toetama ja sektori ees seisvaid väljakutseid arvestama. Kaugkütteregulatsioon ei tohi piirata majanduslikult odavamate lahenduste konkureerimist kaugküttega. Lokaal- ja kohtkütte osakaalu kasvuga kaasneb tarbijate initsiatiiv energiaühistute loomiseks soojuse ja elektri tootmiseks oma vajaduste rahuldamiseks.

p3.3.3 Tuleb kindlustada võimalikult efektiivne ning kulutõhus kütelahendus tarbijale ning motivatsioon ettevõtjatele kuluefektiivsete ning pikaajaliselt konkurentsivõimeliste lahenduste kasutuselevõtuks.

16.2. Nõuded parklate rajamiseks

Kavandada parklate liigendamist haljastusega eesmärgiga paremini integreerida alasid ümbritseva looduskeskkonnaga ja luua mälestisele toetav lähiümbrus.

16.3. Üldised arhitektuurinõuded

- Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabelis 6.3-"Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleks projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonidele rakendada välispiirde ühisisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$ vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise toobile ja ruumikasutusotstarbele.
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.
- Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabelis 6.3-"Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleks projekteeritavate hoonete välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 25\text{dB}$.
- Kõikide olemasolevate ja planeeritud, suvel kasutatavate, varikatusega terrasside lahendus ühtlustada ja viia kooskõlla olemasoleva sanatooriumi hoonega.

Kaitsealune sanatooriumihoone

- Planeeritav ujula juurdeehitus ei tohi sulgeda tagafassaadi 12 ruuduga suuri aknaid.
- Madala kaldega kleepkatus võtta kasutusele väliterrassina.
- Välisviimistluseks kasutada värvitud silekrohvi.

- Siseõu viia ühele tasapinnale ja kujundada külastajate puhkealaks.
- Magalakorpuse juurdeehitus hoone loodetiivas kavandada sarnaselt 2000. aastail valminud juurdeehitusega, mis sobituks ajaloolise hoonega.
- Välisviimistluseks kasutada sarnaselt põhihoonele värvitud silekrohvi.
- Katusematerjaliks kasutada käsitsi valtsitud tsingitud sileplekki.
- Akende värv ja ruudujaotus kavandada sarnane olemasolevaga.
- Kavandatava juurdeehituse katuseharja mitte tõsta kõrgemale tänase hoone katuseharjast.

Uus majutushoone

- Projekteeritava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne, aga mitte domineerima samal kinnistul asetseva ehitismälestise üle.
- Uusehitise välisilme peab sobituma ümbritseva pargiala ja kuurortlinna miljöoga.
- Planeeritava hoone juures tuleb materjalikasutuses arvestada rannapiirkonda sobivate materjalidega.
- Fassaadimaterjalina kasutada vaid naturaalseid materjale nagu krohv, puit, klaas jne. Vältida plasti ja pleki kasutust fassaadidel.

16.4. Nõuded ehitamiseks

- Ehitustegevus peab toimuma madalal hooajal, kui sanatooriumi külastatavus on väike.
- Atmosfääriõhu kaitse seaduse §59 alusel mürallika valdaja tagab, et tema mürallika territooriumilt ei levi normtasel ületavat müra. Lähtudes asjaolust, et planeeritud hoone ehitamine kavandatakse linna territooriumile siis projekti koostamisel tuleb arvestada, et seotud ehitusperioodiga ning alanud äritegevusega hoone tehnoseadmete tööst tekkiv müra ei tohi planeeringuala lähiümbruses olemasolevatel elamu maa-aladel ületada edaspidi määruses nr 71 sätestatud mürataseme normatiive.
- Ehitusmüra tasemed ei tohi ehituse alalt lähedusse jäävatel elamumaadel ajavahemikus 21.00-7.00 ületada määrusega nr 71 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel.
- Ehituse mõjualas asuvates elamutes ei tohi vibratsioon ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 "Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid" §3 sätestatud piirväärtusi.

Koostas: Katrin Vahter

Volitatud arhitekt 7