



OÜ NARVA EHITUSPROJEKT

## Narva-Jõesuu linna Kalevi 12 kinnistu detailplaneering



Töö nr. 296-2012

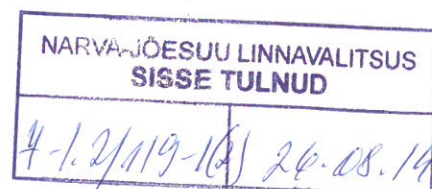
Tellija: AS Vant  
reg.nr. 10157719  
aadress: Uusküla 23, 20204 Narva  
tel. 3562968

Projekti koostaja: OÜ Narva Ehitusprojekt  
reg.nr. 11002901  
aadress: Uusküla 23, 20204 Narva  
tel. 3562900

Vastutav arhitekt: Tatiana Zhuravleva

Tegevdirektor: Dmitri Sahharov

Narva 2014



# **PROJEKTI SISUKORD**

## **I. Seletuskiri**

## **II. Joonised**

1. DP-1 Asendiskeem
2. DP-2 Olemasolev olukord
3. DP-3 Põhijoonis
4. DP-4 Krundijaotusplaan
5. DP-5 Tehnovõrkude plaan
6. DP-6 Likvideeritavate puude plaan
7. DP-7 3D joonised

## **III. Kooskõlastused**

1. Kooskõlastuset koondtabel
2. Kooskõlastuste leht 1

## **IV. Tehnilised tingimused**

1. Narva Vesi AS tehnilised tingimused
2. Alfatom Gaasi ja Soojuse O U tehnilised tingimused

## **V. Dokumendid**

1. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse korraldus 13.03.2012 nr 46 "Narva-Jõesuu linna Kalevi 12 kinnistu detailplaneeringu algatamine"
2. Lähteandmed ja planeerimis-ülesanne
3. Narva-Jõesuus Kalevi 12 puistu hindamine
4. Geodeetiline alusplaan

## **VI. Lisad**

1. Lisad 1-39 täiendav dokumentatsioon.
-

## Sisukord

1	Eesmärk ja koostamise alused	2
2	Planeeritava ala seosed külgnevate aladega	3
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
4	Krundijaotus, maakasutuse sihtotstarbed	3
5	Linna ehitusmäärusega esitatud nõuded ehitisele	3
6	Üldplaneeringuga seatud põhimõtted planeeritavale alale	4
7	Kõrvalaladel kehtestatud planeeringute mõjud koostamisel olevale planeeringule	4
8	Krundi ehitusõigus, hoonestusalad	4
9	Olulisemad arhitektuurinõuded ehitisele	5
10	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	5
11	Juurdepääsud kruntidele ja liikluskorralduse põhimõtted	5
12	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	5
13	Tehnovõrkudega varustatus	6
14	Tuleohutuse tagamine, hoonete tulepüsivus ja kujud, tule- letõrjehüdrantide paiknemine	6
15	Keskkonnakaitse abinõud	6
16	Servituutide ja muude kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval alal	7
17	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	7
18	Detailplaneeringu elluviimise kord	7

## 1 Eesmärk ja koostamise alused

Planeeringu objektiks on Ida-Virumaal Narva-Jõesuu linnas Kalevi tn 12 maaüksus. Planeeritava maa-ala suurus on  $2450m^2$ . Detailplaneering on koostatud AS Vant tellimusel.

Planeeringu koostamisel arvestamisele kuuluvad seadusaktid, planeeringud, tööd, juhendid ja standardid:

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadus;
3. Narva-Jõesuu linna üldplaneering (Hendrikson & Ko AS, töö nr 80/99, 2000.a.), kehtestatud Narva-Jõesuu Linnavolikogu poolt 14.09.2000.a. määrusega nr 33;
4. topogeodeetiline alusplaan koostatud OÜ Monada poolt 2008 aastal (töö nr 02-7/08);
5. metoodiline juhend „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks” koostatud Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ pool Keskkonnaministeeriumi Planeeringute osakonna tellimisel 2003 aastal;
6. metoodiline juhend „Planeeringute leppemärgid” koostatud Keskkonnaministeeriumi poolt 2003 aastal;
7. Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Käesoleva detailplaneeringu põhieesmärgid:

1. olemasoleva Kalevi 12 kinnistu jagamine kaheks võrdse suurusega elamumaa krundiks;
2. planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse ulatuse määramine kaksikelamute püstitamiseks ning nende arhitektuuriliste nõuete määramine;
3. kruntide juurdepääsude, parkimise lahenduse, maa-ala heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete ning tehnovõrkudega liitumise lahenduste määramine;

Kalevi tn 12 (katastritunnus: 51301:004:0030) krundi pindala on  $2450m^2$ , sihtotstarve — Elamumaa 100%. Narva-Jõesuu üldplaneeringu järgi planeeritava ala sihtotstarve — väikeelamumaa. Käesolev detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

## 2 Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav ala asub Narva-Jõesuu keskosas. Lõuna poolt ala piirneb Kalevi tänavaga, ida poolt aga Sulevi tänavaga, ülejäänud piirid on elamumaa kruntidega. Naaberkruntidel paiknevad üksikealmud kõrvalhoonetega.

Planeeritava ala kontakvööndis paiknevad enamasti 1-2 korruselised üksikealmud viilkatustega.

Kalevi tänav on killustikkattega kahesuunalise liiklusega sõidutee laiusga umbes 4,5m. Sulevi tänav on asfaltkattega, kahesuunalise liiklusega sõidutee laiusga umbes 5,0m. Kiirusepiirang planeeritava ala juures on 50km/h. Liiklussagedus on suhteliselt väike. Kõnniteed puuduvad.

## 3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringu alal asub olemasolevas situatsioonis üks kinnistu: Kalevi tn 12, katastritunnusega 51301:004:0030, pindalaga 2450m<sup>2</sup>, sihtotsarvega 100% Elamumaa. Krunt on hoonestamata. Tehnovõrkudest krundi lähedal on ekstrivõrgu maakaablid, veetorustik, gaasitorustik, sideõhuliin. Kanalisatsioonitorustik antud rajoonis puudub. Krundile on tehtud dendroloogiline hinnang.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel DP-2.

## 4 Krundijaotus, maakasutuse sihtotstarbed

Käesoleva planeeringu järgi olemasolevast kundist Kalevi tn 12 moodustatakse kaks elamumaa sihtotstarbega krundi pindaladega 1280m<sup>2</sup> ja 1170m<sup>2</sup>. Moodustatavate kruntide andmed esitatud joonistel DP-3 ja DP-4.

## 5 Linna ehitusmäärusega esitatud nõuded ehitisele

Narva-Jõesuu linna ehitusmäärusega ja detailplaneeringu lähteülesannega väikeelamute maa aladel ehitamise korral esitatakse järgmised nõuded:

1. ühel krundil tohib olla üks üksikelamu ja kaks väikeehitist;
2. väikeehitisi võib rajada kuni 5 m kaugusele naaberkrundi piirist. Lähemale tohib väikeehitist rajada piirinaabriga kokkuleppel;
3. kaksikelamu ning abihoone peavad järgima tänava väljakujunenud ehitusjoont;
4. hoonete kuju ja välisviimistlus peavad sobima ümbritseva arhitektuuriga;
5. tänavapoolne piirdeaed on puitlippidest, horisontaalsest laudisest, sepistatud metallist või võrkaed koos hekiga; vaid aiapostid on lubatud ehitada kivikonstruktsiooniga;

6. tänavaäärse piirdeaia maksimaalne kõrgus on 1,5 m;
7. kruntidevaheline piirdeaed, mille kõrguse ja materjali lepivad kokku naabrid, ei tohi olla kõrgem kui 1,8 m. Lubatud on võrgust piirdeaiad.

## 6 Üldplaneeringuga seatud põhimõtted planeeritava- le alale

Kehtiva Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu järgi planeeritava maa-ala kuulub väikeelamute maa-alale. Käesolevas planeeringus ette nähtud tegevus vastab üldplaneeringule.

## 7 Kõrvalaladel kehtestatud planeeringute mõjud koostamisel olevale planeeringule

Kõrvalaladel koostatavate ja kehtestatud planeeringute lahendused ei mõju käesolevale planeeringulahendusele, kuna kõik planeeringud koostatakse või kehtestatud ühele krundile eesmärgiga määrata ehitusõigust üksikelamute ehitamiseks.

## 8 Krundi ehitusõigus, hoonestusalad

Igale planeeritavale krundile on määratud üks ehitusala. Ehitusõigusega on määratud :

### Pos.1:

1. krundi pindalaga  $1280m^2$  kasutamise sihtotstarve — 100% elamumaa;
2. hoonete suurim lubatud arv — 1;
3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala —  $256m^2$ ;
4. hoonete suurim lubatud kõrgus (maapinnast harjajooneni) — 8,5m

### Pos.2:

1. krundi pindalaga  $1170m^2$  kasutamise sihtotstarve — 100% elamumaa;
2. hoonete suurim lubatud arv — 1;
3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala —  $234m^2$ ;
4. hoonete suurim lubatud kõrgus (maapinnast harjajooneni) — 8,5m



## 9 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitisele

Lubatud korruselisus: kaksikelamutel — 2 maapealset korrust + 1 keldrikorrus. Lubatud katusekalded on vahemikus 15 – 30°. Katuse harjajoon peab olema piki või risti teega. Lubatud katusekate materjalid: katusekivi ja valtsplekk viilkatustel, keevisruberoid lamedatel katuseosadel. Katusekivi imitatsiooniga plekk-kate on keelatud.

Hoonete krundil POS.1 I korruse põranda planeeritav kõrgusmärk: 12,30 – 12,70; krundil POS.2: 13,00 – 13,30.

Hoone välisviimistluse põhilised materjalid: puitvooder, klaas, värvitud krohv või nende kombinatsioon. Akende raamid: PVC või puit.

## 10 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuga on ette nähtud kruntidel võimalikult säilitada looduslik reljeef. Ehitusprojekti koostamisel on lubatud maapinna kõrguste muutus 0,1 meetri ulatuses ehitiste kohal ja vahetus läheduses. Sadeveed immutatakse pinnasse kinnistu piirides.

## 11 Juurdepääsud kruntidele ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs krundile POS.1 planeeritakse Kalevi tänavalt. Juurdepääs krundile POS.2 planeeritakse Sulevi tänavalt. Väljasõit on lubatud paremale ja vasakule. Parkimine planeeritakse omal krundil. Ehitusprojekti koostamisel ette näha igale krundile vähemalt 2 parkimis kohta iga korteri jaoks.

## 12 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Planeeritaval krundil on olemasolevalt aastaid kasvanud haljastus, mida ei ole harvendatud ega reguleeritud. Aladel, kuhu kõvakatet ei projekteerita, tuleb rajada madalhaljastus (muru ja üksikud madalakasvulised põõsad).

Hoonestusalad on määratud arvestades Artes Terrae OÜ poolt koostatud puistu hindamisega. Kõik I väärtusklassi puud säilitatakse. II väärtusklassi kuuluvatest puudest likvideeritakse üks (paikneb ehitusala kohal). Ebaperspektiivsed, vigastatud ja kuivanud puud likvideeritakse. Kokku on lubatud likvideerida 68 puud 171-st. Likvideeritavate puude täpne kogus määratakse ehitusprojektide koostamise käigus, kuna see sõltub hoonete mahust ja planeerimislahendusest. Likvideeritavate puude statistilised andmed vt. joonisel DP-6.

Kruntide perimeetril on lubatud ehitada piire kõrgusega kuni 1,5m. Piire peab olema läbipaistev, kivist sokliosa maksimaalne lubatud kõrgus on 400mm maapinnast.

Valgustusena on planeeritud paigaldada hoonestuse külge ja iseseisvalt valgustuslaternaid vastavalt vajadusele. Välisvalgustus lahendada ehitusprojekti koostamisel sissepääsude kohal. Vajalikud kõnniteed ja platsid projekteerida ja rajada kõvakattega. Krundile paigaldada jäätmete liigiti kogunemiskonteinerid (võimalik paigalduskoht on näidatud joonisel DP-3).

## 13 Tehnovõrkudega varustatus

Planeeritavate tehnovõrkude liitumispunktid on näidatud joonisel DP-4 "Tehnovõrkude plaan".

**Veevarustus.** Mõlemad krundid varustatakse veega olemasolevast veevõrgust Kalevi ja Sulevi tänavalt. Eeldatav tarbimine:  $18 - 30m^3/kuu$  igal krundil.

**Elektrivarustus.** Olemasolevalt transiitklibilt Kalevi tänaval.

**Kanalisatsioon.** Planeeritavad hooned liidetakse linna kanalisatsioonivõrguga olemasolevates kaevudes Kalevi ja Sulevi tänavatel. Sadeveed immutatakse pinnasse.

**Soojavarustus.** Kaksikelamute kütmiseks kasutatakse tahkekütuse katlad või gaasikatlad. Ühe katla eeldatav võimsus: kuni 25kW.

**Gaasivarustus.** Vastavalt Alfatom Gaasi ja Soojuse AS-lt saadud tehnilistele tingimustele mõlemad krundid varustatakse gaasiga olemasolevasrt gaasitorustikust Kalevi ja Sulevi tänaval.

**Sidevarustus.** Kasutatakse mobiilisidet.

## 14 Tuleohutuse tagamine, hoonete tulepüsivus ja kujud, tuletõrjehüdrantide paiknemine

Detailplaneeringu koostamisel on võetud aluseks Vabariigi Valitsuse määruses nr 315 esitatavad nõuded. Planeeringuga on lubatud rajada hooned tulepüsivusklassiga vähemalt TP-3. Tuleohutuskujud planeeritavate ehitiste ja olemasolevate ehitiste vahel on vähemalt 8,0m. Tuletõrjevesi saadakse olemasolevatelt hüdrantidelt (vt. joonis DP-1), mis paiknevad kaugusel kuni 130m planeeritavatest hoonetest.

Maksimalane hoonete arv krundil — 1.

Hoonete kasutusviis — I (kaksikelamud)

Vastavalt standardile EVS 812-6:2012 ühe tulekahju normvooluhulk on 10 l/s, arvestuslik tulekahju kestvus — 3h. Olemasolevad hüdrandid tagavad nõuete täitmsit. Planeeringuala hoonestusele on võimalik juurdepääs Kalevi ja Sulevi tänavalt.

## 15 Keskkonnakaitse abinõud

Käesolevast detailplaneeringust lähtuvalt tuleb välistada selliste tegevuste lubatavus, mis tooks kaasa keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajuhtimissüsteemi seaduse alusel keskkonnamõju hindamise.

Hoone kütmisel ei ole lubatud kasutada kütteaineid, mis tekitavad lubatust enam õhuheitmeid (kivisüsi, pruunsüsi ja põlevkivi).

Ehitusprojekti koostamisel võimalikult säilitada olemasolev kõrghaljastus arvestades dendroloogilises hinnangus toodud nõudeid. Ehitusprojektis ette näha jäätmete liigiti kogumiskonteineritele koht.



## 16 Servituutide ja muude kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval alal

Vajadus puudub.

## 17 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linna- planeerimine ja arhitektuur. Osa.1 Linnaplaneerimine."

Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

1. krundile juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega;
2. tänava ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohir- mu ja pidurdab kurjategijaid;
3. piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri- ja videovalve;
4. elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel nõnda, et elanikud eristaksid omadid võõrastest;
5. võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
6. korralikud piirded;
7. hästivalgustatud krundisisesed teed;
8. varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

## 18 Detailplaneeringu elluviimise kord

Detailplaneeringu elluviimise kord:

1. peale kehtestamist jagatakse krunt Kalevi tn 12 kaheks eraldiseisvaks kinnistuks;
2. 2014-2015 aastate jooksul koostatakse ehitusprojektid kaksikelamutele ja välisvõrkudele vastavalt detailplaneeringule;
3. 2015-2017 aastatel ehitatakse välja üheaegselt välisvõrgud ja hooned (välisvõrkude väljaehitamist rahastab krundi omanik, kui ei ole teisiti määratud lepinguga krundi omaniku ja tehnovõrgu valdaja vahel);

koostas: projekteerija Dmitri Sahharov

kontrollis: arhitekt Tatiana Zhuravleva