

SISUKORD

1 SELETUSKIRI

1 Üldosa.....	
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	
1.1.1 Kirjavahetus.....	
1.1.2 Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geodeetilised uuringud.....	
1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	
1.3 Asjast huvitatud isiku andmed.....	
1.4 Planeeringu koostajate andmed.....	
2 Olemasolev olukord.....	
3 Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed.....	
4 Planeerimislahendus.....	
4.1 Tehnilis-majanduslikud näitajad.....	
4.2 Kruntide karakteristika ja ehitusõigused.....	
4.3 Tuleohutus. Tulekaitse abinõud.....	
4.4 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....	
4.5 Liikluskorraldus.....	
5 Tehnovõrgud ja rajatised.....	
6 Keskkonnakaitse.....	
6.1 Haljastus ja heakorrastus.....	
6.2 Keskkonnamõju ja jäätmekäitlus.....	
7 Kuritegevuse ennetamine.....	
8 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	
9 Planeeringu rakendamise võimalused.....	

2 JOONISTE LOETELU

AS-001 Situatsiooniskeem.....	
AS-002 Põhijoonis M 1:500.....	

3 LÄHTEMATERJALID

4 PLANEERINGU KOOSKÕLASTAJATE KIRJAD NING KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

1 SELETUSKIRI

1 Üldosa

Planeeritav maa-ala asub Ida-Virumaal, Narva –Jõesuu linnas, Vabaduse tn 25 maaüksusel (Ärimaa 100%, tunnus 51301:002:0009).

Planeeritava ala suuruseks on ca 0,2 ha.

Kehtiva Narva-Jõesuu üldplaneeringu järgi on antud maa ala maakasutuse sihtotstarbeks ärimaa.

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

-Lähteseisukohtade koostamise alused on Planeerimisseadus, Narva-Jõesuu linna üldplaneering

-Narva-Jõesuu linna üldplaneering (Hendrikson&Co AS töö nr 80/99, 2000.a.), kehtestatud Linnavolikogu poolt 14.09.2000.a. määrusega nr 33 koos hilisemate muudatustega;

-Narva-Jõesuu ehitusmäärus (29.03.2006.a. määrus Nr 14) koos muudatustega ja täiendustega;

-Planeeringuala aktualiseeritud ning tehnovõrkude valdajatega kooskõlastatud topogeodeetiline alusplaan (tellib planeeringu koostaja);

-Metoodiline juhend „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“

-EVS 809-1:2001 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.

-Narva Linnavolikogu otsus 17.04.2014 nr 52

-03.10.2012 Narva-Jõesuu Linnavolikogu otsusega nr 199 kehtestatud Narva-Jõesuu linna keskosa detailplaneering;

-27.02.2009 Narva-Jõesuu Linnavolikogu otsusega kehtestatud Narva-Jõesuu linna J.Poska, Vabaduse, Mere ja Aia tänavatega piirneva maa-ala detailplaneering;

-Seadusandlusest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

1.1.1 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega esitatakse peale avaliku arautelu toimumist eraldi detailplaneeringu koosseisus (vt.lähteandmed).

1.1.2 Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilise uuringud

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- Detailplaneeringu üldised eesmärgid on määratletud planeerimisseaduse § 9 lõikes 2.

- krundi ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine;

- planeeritava ala liikluskorralduse ja parkimise kavandamine;

- krundi heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine;
- krundi tehnovõrkudega liitumisvõimaluste ja tingimuste määramine;

1.3 Asjast huvitatud isiku andmed

Rikas-VO OÜ

Äriregistrikood 11292230

Vabaduse tn 25, 29023 Narva-Jõesuu

Telefon +372 35 77307

e-post lemmikvk@mail.ru

1.4 Planeeringu koostajate andmed

TÜ Merelähedane

Äriregistrikood 11434871

Joala 11-64, 20103 NARVA

Telefon +372 523 9474

e-post tmsmagi@gmail.com

1.5 Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine

Vajadusel lahendatakse peale hoonestusala eskiisi heakskiitmist.

1.6 Ehitusgeoloogiauuringu aruanne

Vajadusel lahendatakse peale hoonestusala eskiisi heakskiitmist.

1.7 Insolatsioon

Vajadusel lahendatakse peale hoonestusala eskiisi heakskiitmist.

2 Olemasolev olukord

Käesoleva detailplaneeringu ala asub Ida-Virumaal, Narva-Jõesuu linnas, Vabaduse tn 25 maaüksusel.

Planeeritav maa-ala on ärimaa 100% sihtotstarbega ning käesoleval hetkel hoonestatud ühekordse paviljon-kohvik tüüpi hoonega. Kinnistul asub betoonist tänavakivikattega parkimisala ning vähesel määral haljasalasid.

Planeeringu ala piirneb põhjast Vabaduse tn 25a (üldkasutatav maa 100%, tunnus 51301:002:0027), lõunast Mere tänavaga, idast Vabaduse tänavaga ning läänest Mere tn 8 (elamumaa 100%, tunnus 51301:002:0040).

Planeeringu ala reljeef on stabiilse kaldega läänest ida suunda.

3 Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalse seosed

Käesoleva detailplaneeringu kontaktala moodustavad linnaehituslikust aspektist lähtuvalt põhja poolse osa hoonestamata ja kõrghaljastatud ning osaliselt lastemänguväljakutega kaetud üldkasutatav maa-ala, ida poolse kaherealise ja kaheltpoolt kõnniteedega varustatud Vabaduse tänav, põhja poolse Mere tänava juurdepääsuteega ning lääne poolse 1-2 korruseliste väikeelamute ala.

4 Planeerimislahendus

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks ärihoonete maa.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus näeb ette kinnistul Vabaduse tn 25 (ärimaa 100%, tunnus 51301:002:0009) asuva olemasoleva kohvik-paviljoni laiendamist lõuna ja ida suunal ning olemasoleva ühekordse paviljoni teise korruse väljaehitamist. Hoonestus nähakse ette kinniselt, mis tagab kohviku aktiivse müra tõkestamist naaberkinnistutele. Kinnistule säiluvad olemasolevad juurdesõidud Vabaduse- ja Mere tänavalt.

4.1 Tehnilis-majanduslikud näitajad

-Planeeritava maa-ala suurus ca 0,2 ha

-Kavandatud kruntide arv 1 tk.

Krunditud maa bilanss (katastriüksuse liikide alusel):

Positsioon 1

Ä-ärimaa 1216m² = 100%

4.2 Kruntide karakteristik ja ehitusõigused

Positsioon 1

Ehitusõigus: krundi planeeritud/olemasolev suurus on 1216 m² ning sihtotstarbeks ärimaa 100%

Krundile on kavandatud 1 hoone, kokku ehitusaluse pinnaga 460 m². Kavandatava hoone maapealsete korruste arv on 2 ning maa-aluseid korruseid ei ole ette nähtud. Hoone 2 korruselise ehitusala maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast 8 meetrit ning hoone 1 korruselise ala ehitusala maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast 4 meetrit.

Krundi täisehituse protsent on 37,8% ning haljastuse protsent on 11%. Kinnistule on kavandatud 11 parkimiskohta ning kinnistu sissesõidule Vabaduse tänavast 6 kohta.

Arhitektuurinõuded: hoone fassaadid profileeritud metalli, krohvi, puidu ja klaasi komponeeritud lahendused. Värvitoonideks rõõmsate ja pastelsete toonide pikitud lahendused visuaalse arhitektoonika saavutamiseks. Hoonestusviis kinnine, katusekalded 0°-35°, harjajoon risti või paralleelne tänavaga.

4.3 Tuleohutus. Tulekaitse abinõud

Lahendatakse peale hoonestusala eskiisi heakskiitmist.

4.4 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Lahendatakse peale hoonestusala eskiisi heakskiitmist.

4.5 Liikluskorraldus

Käesoleva detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse määramisel on lähtutud Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad” nõuetest ning EPN 17 Linnatänavad. Osa 7. Väljakud. Parklad. Terminaalid.

Detailplaneeringu liikluskorraldus on lahendatud selliselt, et kinnistule oleks vastavalt hoone funktsionaalsusele tagatud juurdepääsud ja parkimisalad.

Parkimiskohtade kontrollarvutus :

pos. nr.	ehitise otstarve (näiteks elamu, kool jne)	norm. arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Restoran, kohvik	1/100 (äärelinn)	$635/100=6,4$	11
Planeeritud maa-alal kokku			6,4	17

Kinnistule on planeeritud üks sissesõit külalistele Vabaduse tänavalt ning üks teenindav juurdepääs Mere tänavalt.

5 Tehnovõrgud ja rajatised

Lahendatakse peale hoonestusala eskiisi heakskiitmist.

6 Keskkonnakaitse

6.1 Haljastus ja heakorrastus

Planeeritaval alal puudub kaitsealune kõrghaljastus, käesoleva planeeringu lahendusega on ettenähtud osaline kõrghaljastuse likvideerimine kinnistu lõunapoolses osas. Täiendavat kõrghaljastust ei ole ette nähtud.

6.2 Keskkonnamõju ja jäätmekäitlus

Jäätmete sorteerimine toimub vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmed kogutakse eraldi liikidena ettenähtud mahutitesse. Ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja viiakse selleks ette nähtud kohta.

Kinnisvara arendaja kohustuseks on kindlustada regulaarne jäätmete äravedu jäätmeluba omava firma poolt.

Vertikaalplaneerimisega nähakse ette sadevete äravool sadevee kanalisatsiooni, seega ei teki põhjavee reostusohu.

6.2.1 Sademevee käitlemine

Lahendatakse peale hoonestusala eskiisi heakskiitmist.

7 Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

Hea nähtavus ja valgustus vähendab kuriteohirmu. Nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohirmu (pole vaja agressiivsetena väljanägevaid piirdeid). Korrashoid vähendab kuriteohirmu. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Hea nähtavus vähendab sissemurdmise, vandalismi, vägivalla, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski ja kuriteohirmu. Valduse sissepääsude arvu piiramine kella üheni öhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdmise riski. Tugevad ukse-ja aknaraamide, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdmise riski. Sissemurdmise või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.

Hinnates vandalismi kahjude piiramise võimalusi võiks isegi kaaluda sihtmärgi täielikku eemaldamist. Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutatakse soovitatavalt ka videovalvet vähendab sissemurdmise riski. Läbi valduse kulgevate noorukite läbikäigukohtade piiramine vähendab vandalisimiriski. Üldkasutatava ala ja ühiskasutatava ala selge eristatavus vähendab vandalismi ja sissemurdmise riski. Kiired parandustööd vähendavad edaspidiste rünnakute riski. Ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine vähendab vandalismi riski. Juurdepääsuteede jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videovalvet. Parklate sissepääsu kontroll vähendab autodega seotud kuritegude riski. Parklate jälgimine, soovitatavalt videojälgimise abil vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski. Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski. Süütamisohlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski. Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik pidev järelevalve.

Funktsionaalne mitmekesisus on ala elavuse tekitamise olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu, vähendab graffiti ja vandalisimiriski.

Atraktiivne tänavate planeering, kõnniteed, haljasalad ja tänavamööbel ning korrashoiu kõrge tase suurendavad heaolutunnet, luues mulje järelevalvest ja vähendavad seega hirmu. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge, hästi valgustatud tänav vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmise, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Haljastuse projekteerimise lähtuda sellest, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi.

8 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasaarvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

9 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.