

1	Üldosa .....	2
1.1	Sissejuhatus.....	2
1.2	Planeeringu lähtedokumendid .....	2
1.3	Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	2
2	Planeeringulahendus.....	4
2.1	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
2.2	Üldplaneeringuga seotud põhimõtted planeeritavale alale .....	4
2.3	Krundijaotus, maakasutuse sihtotstarve .....	5
2.4	Kavandatud kruntide ehitusõigus.....	5
2.5	Üldised arhitektuursed nõuded.....	5
2.6	Kõrvalaladel kehtestatud planeeringute mõjud koostamisel olevale planeeringule .....	5
2.7	Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord .....	5
2.8	Tänavavõrk ja liikluskorraldus .....	6
2.9	Tehnovõrgud ja rajatised.....	6
2.9.1	Veevarustus.....	6
2.9.2	Kanaliseatsioon.....	6
2.9.3	Elektrivarustus.....	6
2.9.4	Soojusvarustus (küte) .....	6
2.9.5	Sidevarustus .....	6
2.9.6	Gaasivarustus .....	6
2.9.7	Sademeveed .....	7
2.10	Tuleohutusnõuded .....	7
2.11	Kitsendused ja servituudid .....	7
2.12	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.....	7
3	Detailplaneeringu elluviimise kava.....	7

## 2. Üldosa

### 1.1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Narva linnas Liiva tn 3 maaüksust.

Detailplaneeringu ala pindala on ca 2039m<sup>2</sup>.

Planeeringu eesmärgid on:

- Liiklus- ja parkimislahenduse väljatöötamine;
- Tehnovõrkudega varustatuse planeerimine;
- Haljastuse- ja heakorrastuse põhimõtete kindlaksmääramine;
- Planeeritavale hoonestusele üldiste arhitektuursete tingimuste seadmine.

### 1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti 24.10.2019 korraldus nr 58 "Liiva tn 3 maa-ala detailplaneeringu algatamine".

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

3. 28.01.2015.a vastu võetud Planeerimisseadus koos hilisemate muudatuste ja täiendustega.
  4. 11.02.2015.a vastu võetud Ehitusseadustik.
  5. Lähteseisukohtade koostamise aluseks on planeerimisseadus, Narva linna üldplaneering.
  6. Maakasutuse juhtfunktsioonid vastavalt kehtivale üldplaneeringule (PlanS § 6 p 9).
  7. Lubatud-keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse vastavalt kehtivale üldplaneeringule.
- Planeeringu teksti koostamisel juhinduda planeerimisseaduse terminoloogias.
8. Seadusandlusest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.
  9. Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.
  10. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded".
  11. Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
  12. EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.
  13. EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6, Tuletõrjerveearustus.

### 1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Ehitisregistri andmetel asub planeeritud krundil Liiva tn 3 üks kahekorruseline eramu (1958.a) ehitise aluse pinnaga 81 m<sup>2</sup> ja kuur ehitise aluse pinnaga 30,1 m<sup>2</sup>. Kõik hooned planeeritakse lammutada. Planeeritav üksikelamu paikneb krundi lõunapoolses osas; planeeritav saunahoone paikneb krundi põhjapoolses osas ja planeeritav abihoone paikneb krundi keskosas.

Olegta OÜ  
Liiva tn 3 maa-ala detailplaneering  
Aadress: Liiva tn 3, Narva linn, Ida-Viru maakond  
Töö nr. 188\_DP  
Stadium: eskiis  
Kuupäev: 17.11.2020a

---

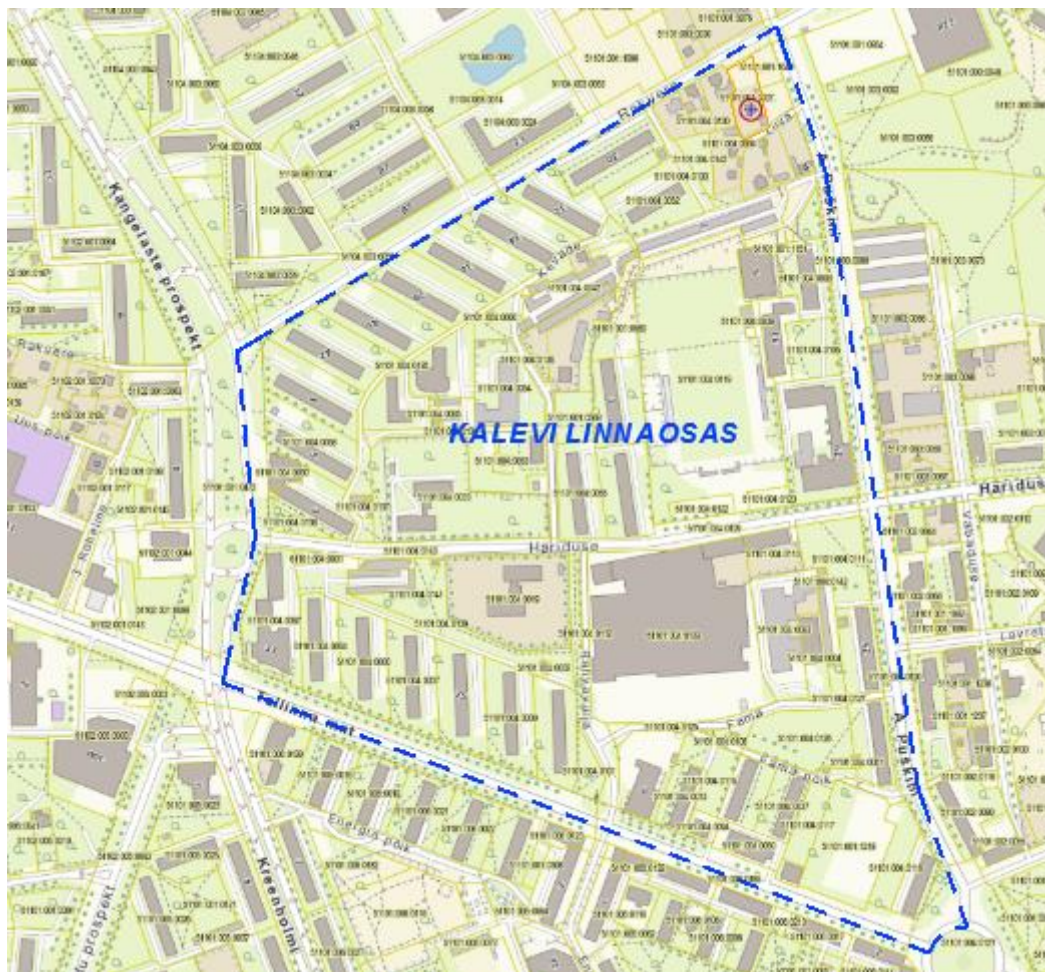
Krundi andmed:

Katastritunnus: 51101:004:0010  
Pindala: 2 039 m<sup>2</sup>  
Sihtotstarve: Elamumaa100%

Krundi reljeef on tasane langusega Rakvere tn suunas, maapinna kõrguste vahe krundi piires on kuni 1,5m.

Sissesõit krundile on võimalik Liiva tänavalt. Liiva tänav on ühesuunalise liiklusega, asfaltkattega sõidutee.

Planeeringuala paikneb Narva Kalevi linnaosas.



Joonis 1.

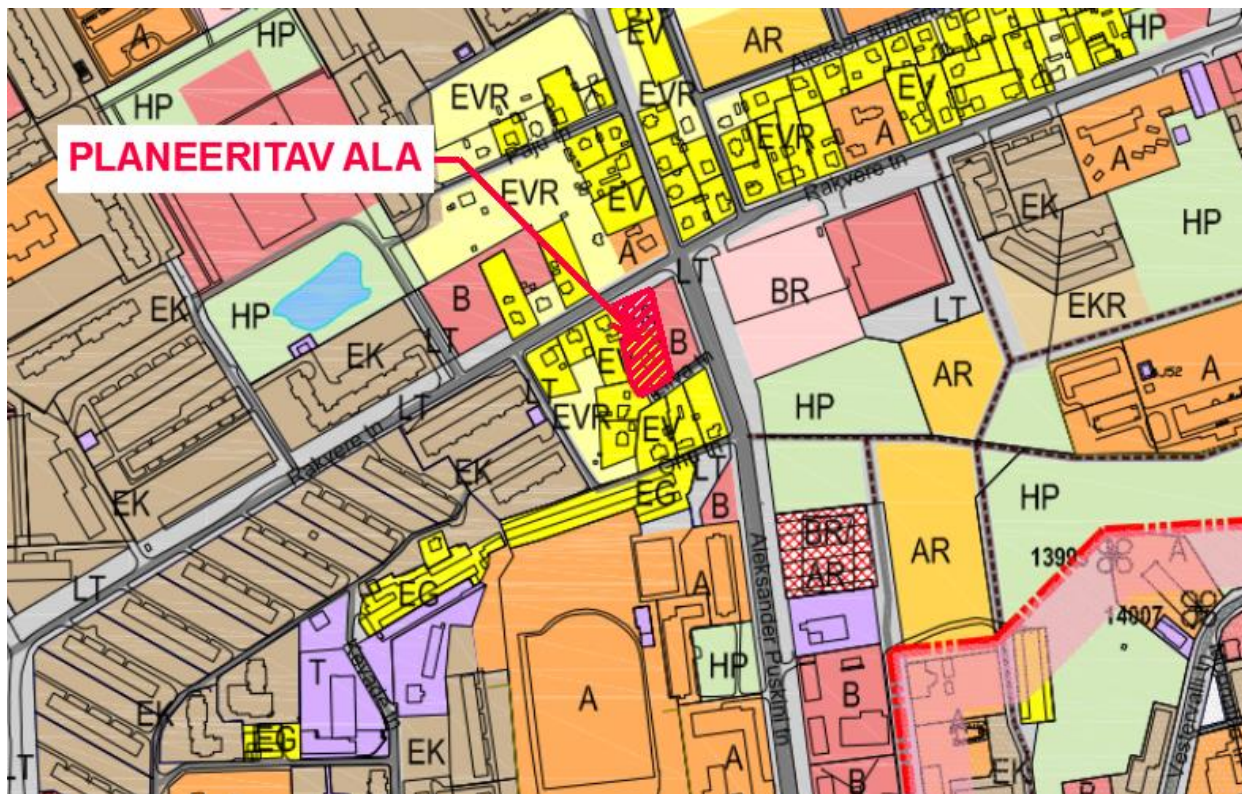
## 2. Planeeringulahendus

### 2.1 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Narva Kalevi linnaosas. Lõuna poolt ala piirneb Liiva tänavaga, lääne poolt elamumaa krundiga Rakvere tn 22 ja Liiva tn 5, ida poolt ärimaa krundiga Rakvere tn 22a ja Liiva tn 1, Põhja poolt transpordimaa krundiga Rakvere tn 14. Planeeritava ala kontaktvööndis paiknevad enamasti 1-2 korruselised üksikelamud. Liiva tänav on asfaltkattega, ühesuunalise liiklusega sõidutee koos kergliikluse rajaga. Kiirusepiirang planeeritava ala juures on 20 km/h. Sõidukite liiklussagedus on suhteliselt väike. Lähimad ühistranspordi peatused paiknevad planeeritud alast umbes 250 meetri kaugusel, Rakvere, A.Puškini ja Hariduse tänavatel. Lähim kool paikneb 500 meetri kaugusel. Lähim toidukauplus paikneb 1,1 km kaugusel. Spordihall paikneb 300m kaugusel. Linna polikliinik paikneb 1,5 km kaugusel. Kirik paikneb 1300m kaugusel.

### 2.2 Üldplaneeringuga seotud põhimõtted planeeritavale alale

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu kohaselt asub Liiva tn 3 kinnistu väikeelamu maa juhtfunktsiooniga alal.



Joonis 2.

Väljavõte Narva linna üldplaneeringust (EV – väikeelamumaa, EVR – väikeelamu reservmaa, B – ärimaa, BR - ärireservmaa, EK – korruselamumaa-ala, EKR – korruselamu reservmaa, LT – transpordimaa, HP - haljasalamaa, T- tootmismaa, A- üldkasutatavate hoonete maa, EG – garaažimaa).



### **2.3 Krundi jaotus, maakasutuse sihtotstarbe**

Käesoleva planeeringu järgi säilitatakse olemasolevast krundist Liiva tn 3 üks krunt. Krundile planeeritakse ehitada üks üksikelamu ja kaks abihoone (saun). Moodustatava krundi andmed on esitatud põhijoonisel. Tulenevalt asjaolust, et ehitusalune ala on piklikukujuline ja laius väike (kõige laiemas osas 30 m ja kõige kitsamas osas 25 m), väheneb ehitusealuse pindala kaugus piirideni kuni 5,00 m.

### **2.4 Kavandatud krundi ehitusõigus**

Krundile on määratud üks ehitusala. Suurim lubatud täisehitusprotsent krundil on 20%. Ehitusõigusega on määratud:

1. Krundi kasutamise sihtotstarve – 100% elamumaa.
2. Hoonete suurim lubatud arv krundil – 2 (üksikelamu ja abihoone (saun)).
3. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 407 m<sup>2</sup>.
4. Hoonete suurim lubatud kõrgus (maapinnast harjajooneni) – üksikelamul 8,5m, abihoonel – 4,5m.

### **2.5 Üldised arhitektuursed nõuded**

Lubatud põhihoone maksimaalne korruselisus krundil (üksikelamu– 2 korrust, abihoone – 1 korrus. Maksimaalne lubatud kõrgus 8,5 ning 4,5m vastavalt. Hoonetel peab olema viilkatus harjajoonega piki või risti Liiva tänavaga. Lubatud katusekalded on vahemikus 20° - 30°. Hoonete välisviimistluse põhilised materjalid: krohv, betoon, puit, kivi, klaas.

### **2.6 Kõrvalaladele kehtestatud planeeringute mõjud koostamiselolevale planeeringule**

Kõrvalaladele koostatavate ja kehtestatud planeeringute lahendused ei mõju käesolevale planeeringulahendusele, kuna kõik planeeringud koostatakse või kehtestatakse ühele krundile eesmärgiga määrata ehitusõigus üksikelamu ehitamiseks.

### **2.7 Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord**

Käesolevast detailplaneeringust lähtuvalt tuleb välistada selliste tegevuste lubatavus, mis tooks kaasa keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse alusel keskkonnamõju hindamise. Hoonete kütmisel ei ole lubatud kasutada küttaaineid, mis tekitavad lubatust enam õhuheitmeid (kivisüsi, pruunsüsi ja põlevkivi). Ehitusprojekti koostamisel säilitada võimalikult olemasolev kõrghaljastus. Ehitusprojekti näha ette jäätmete liigiti kogumiskonteinerite koht.

Alad, kuhu kõvakatet ei projekteerita, tuleb rajada madalhaljastus (muru ja üksikud madalakasvulised põõsad) Planeeringuga on ette nähtud säilitada krundil looduslik reljeef. Sissesõit krundile 4,5m planeeritakse betoonkivikattega.

Alad, kuhu kõvakatet ei projekteerita, tuleb rajada madalhaljastus (muru ja üksikud madalkasvulised õõsad).

Hoonete ehitusprojekti koostamisel tuleb tagada vähemalt 65% krundi ulatuses krundi pindalast haljatuse säilimine või vajaduse korral asendamine ja/või istutamine.

Valgustusena on planeeritud paigaldada hoonestuse külge ja iseseisvalt valgustuslaternad vastavalt vajadusele. Välisvalgustus sissepääsude kohal lahendada ehitusprojekti koostamisel. Vajalikud kõnniteed ja platsid projekteerida ja rajada kõvakattega. Krundile paigaldada jäätmete liigiti kogumiseks konteinerid (võimalikud paigaldamise kohad on näidatud põhijoonisel).

Piki põhja- ja idapiiri poolset ala soovitatakse istutada rohelised aiad, nt elupuudest või muudest igihaljastest madalatest puudest või pöösastest.

## **2.8 Tänavavõrk ja liikluskorraldus**

Sissesõit planeeritud krundile kavandatakse Liiva tänavalt. Liiva tänav on ühesuunalise liiklusega, kiirusepiiranguga 20 km/h. Samuti toimub tänaval kergliiklus. Tänav on asfaltkattega.

Rakvere tävalt Liiva tn 3 krundile planeeritakse kõnnitee, laius 1,8m, vastavalt Rakvere tänava kõnniteele. Kõnnitee on betoonplaatkattega. Piirdeaiale planeeritakse paigaldada jälgvärav, laius 1,2-1,5m. Jälgvärav on vajalik mugavamaks sissepääsuks krundile bussipeatusest, kauplusest, koolist jne.

## **2.9 Tehnovõrgud ja rajatised**

### **2.9.1 Veevarustus**

Veevarustus planeeritakse olemasolevast veetorustikust D160 Rakvere tänaval vastavalt Narva Vesi AS tehnilistele tingimustele.

### **2.9.2 Kanalisatsioon**

Kanalisatsioon planeeritakse olemasolevast kanalisatsioonitorustikust D315 Rakvere tänaval vastavalt Narva Vesi AS tehnilistele tingimustele.

### **2.9.3 Elektrivarustus**

Vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeritava kinnistu elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud krundi piiri vahetus lähedusse uus kolmekohaline KTK/LK (kaabli transiitkilp/liitumiskilp) ja ühekohaline LK (liitumiskilp). KTK/LK-de toide on ette nähtud olemasolevatest, paiknevatest Rakvere tn (KTK-3) maa kaabelliiniga 0,4 kV.

### **2.9.4 Soojusvarustus (küte)**

Planeeritavate hoonete küte lahendatakse lokaalselt katla baasil. Hoonete kütmisel ei ole lubatud kasutada kütteaineid, mis tekitavad lubatust enam õhuheitmeid (kivisüsi, pruunsüsi ja põlevkivi), aga planeeritakse kasutada maakütet.

### **2.9.5 Sidevarustus**

Kasutatakse mobiilsidet.

### **2.9.6 Gaasivarustus**

Puudub.

### **2.9.7 Sademeveed**

Sademeveed immutatakse pinnasse omal krundil. Sademeveed parkimisplatsilt suunatakse muruplatsile omal krundil.

### **2.10 Tuleohutusnõuded**

Planeeritavate hoonete tuleohutuseklass on vähemalt TP3. Hoonete vaheline kuja naaberkinnistutel paiknevate hooneteni on vähemalt 8,0m. Ühel krundil paiknevate hoonete kaugus võib olla vähem kui 8,0m. Lähim tuletõrjehüdrant paikneb Rakvere tn ja A.Puškini tn ristmikul, planeeritavast krundst 145m kaugusel. Teine hüdrant paikneb A.Puškini tn ja Õhu tn ristmikul, planeeritavast krundst 127m kaugusel.

### **2.11 Kitsendused ja servituudid**

Vajadus puudub.

### **2.12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded**

Aluseks on võetud EestiStandard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 Linnaplaneerimine. Kuritegevuse ennetamisel tuleb tagada:

1. Krundile juurdepääsude asukohad varustatakse suletavate väravatega.
2. Tänav ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid, mis vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid.
3. Piirkonna hea jälgitavus, nt. naabri – ja videovalve.
4. Elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel nõnda, et elanikud eristaksid omadid võõrastes.
5. Võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine.
6. Korralikud piirded.
7. Hästi valgustatud krundisisesed teed.
8. Varguste ja sissemurdumise riski vähendamiseks soovitada hoonete projekteerijail kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

## **3. Detailplaneeringu elluviimise kava**

Detailplaneeringu elluviimise kord:

1. Peale detailplaneeringu kehtestamist krunt Liiva tn 3 säilitatakse kui kinnistu.
2. 2020-2022 aastate jooksul koostatakse üksikelamu ja aihoonete, sh välisvõrkude, ehitusprojekt vastavalt detailplaneeringule. Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt.
3. 2021-2025 aastal toimub hoone ja rajatiste ehitamine.

Koostas: vastutav spetsialist, arhitekt, tase 7, Tatiana Zhuravleva /allkirjastatud digitaalselt/