

Töö number
Korraldaja

23000025

**Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja
Linnaplaneerimise Amet**

Peetri plats 5, 20308 Narva

Telefon: +372 359 9050; e-post: narvaplan@narva.ee

Registrikood: 75029820

Huvitatud isik

SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur

Keskväljak 4, 41531 Jõhvi

Telefon: +372 511 4685; e-post: info@ivia.ee

Registrikood: 90003841

Konsultant

Skepast&Puhkim OÜ

Laki põik 2, 12915 Tallinn

Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee

Registrikood: 11255795

Seisund
Kuupäev

DP

18.07.2023

Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneering



Maa-amet kaldaerofoto 25.05.2022

Algatamine	21.04.2022
Vastuvõtmine	...
Avalik väljapanek	...
Avalik arutelu	...
Kehtestamine	...

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki põik 2
12915 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

I SELETUSKIRI

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED.....	6
1.1.	Planeeringu eesmärk	6
1.2.	Detailplaneeringu koostamise alused	6
1.3.	Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid	6
1.4.	Koostamiseks tehtud uuringud	6
2.	OLEMASOLEV OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
2.1.	Planeeritava ala asukoht ja iseloomustus	7
2.2.	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	7
2.3.	Olemasolevad teed ja juurdepääsud	7
2.4.	Olemasolev tehovarustus	7
2.5.	Olemasolev haljastus ja keskkond	7
2.6.	Kehtivad piirangud	7
3.	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSED	8
3.1.	Vastavus kõrgema astme planeeringutele ning valla arengukavale	8
3.2.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	9
4.	PLANEERINGULAHENDUS.....	10
4.1.	Krundijaotus ja ehitusõigus	10
4.2.	Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded	10
4.3.	Teed, liiklus ja parkimine	11
4.4.	Haljastus ja heakord.....	11
4.5.	Jäätmekäitlus	12
4.6.	Tuleohutusnõuded.....	12
4.7.	Keskkonnakaitse ja tervisekaitse abinõud.....	12
4.8.	Vertikaalplaneerimine	13
4.9.	Servituutide seadmise vajadus.....	13
4.10.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	13
5.	TEHNOVÕRGUD	14
6.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	15
6.1.	Üldnõuded ehitusprojekti koostamiseks.....	15

II JOONISED

Situatsiooniskeem	DP-01
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	DP-02
Olemasolev olukord	DP-03
Põhijoonis	DP-04
Tehnovõrkude koondplaan	DP-05

III MENTLUSDOKUMENDID

1. Narva Linnavolikogu 21.04.2022 korraldus nr 22 „Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine“;
2. Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes Teadaannetes 05.05.2022;
3. Narva Linnavolikogu 25.08.2022 otsus nr 43 „Narva metskond 103 maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“;
4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade Ametlikes Teadaannetes 31.08.2022.

IV LISAD

- Lisa 1 OÜ Hades Geodeesia poolt 2023. aasta veebruaris koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr G2235;
- Lisa 2 Illustratsioon

V KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED

Planeeringu koostajad

Detailplaneering koostatakse Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneermise Amet, SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur ning Skepast&Puhkim OÜ konsultantide koostöös:

Skepast&Puhkim OÜ

Evelin Kuusik

Triin Lepland

Detailplaneeringute projektijuht

Vastustav spetsialist (kutsetunnistus nr 151414)

Korraldaja

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneermise Amet

Huvitatud isik

SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

1.1. Planeeringu eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on Narva metskond 103 katastriüksuse jagamine viieks krundiks, maakasutuse juhtotstarbe muutmine ja täpsustamine. Planeeringuga lahendatakse liikluskorralduse (juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused ning määratakse tehnovõrkude asukohad.

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- täpsustada krundipiire;
- muuta ja täpsustada maakasutuse juhtotstarvet;
- määrata ehitusõigus;
- lahendada liikluskorraldus (sh juurdepääsud ja parkimine, heakorrastus ja haljastus);
- määrata tehnovõrkude asukohad.

Detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas.

1.2. Detailplaneeringu koostamise alused

- planeerimisseadus;
- riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Narva Linnavolikogu 21.04.2022 korraldus nr 22;

1.3. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278 kehtestatud Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+;
- Narva Linnavolikogu 21.10.2010 otsusega nr 143 kehtestatud Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering;
- Narva Linnavolikogu 30.06.2022 määrusega nr 15 kinnitatud Narva linna arengukava 2035;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- muud Eesti Vabariigis kehtivad asjakohased õigusaktid, normid, standardid jm nõuded.

1.4. Koostamiseks tehtud uuringud

- OÜ Hades Geodeesia poolt 2023. aasta veebruaris koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr G2235.

Lisaks on planeeringu koostamisel kasutatud Maa-ameti põhikaarti ja ortofotot.

2. OLEMASOLEV OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Planeeritava ala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Narva linna tööstuspiirkonna keskosas Elektriijaama linnaosas Elektriijaama tee, Kadastiku ja Nahavabriku tänavate vahelisel alal.

Planeeringuala piirneb kirdest Kadastiku tn 52 (51101:001:1539) ja lõunast Elektriijaama tee 23 (51101:001:1665) sihtotstarbeta ning edelast Nahavabriku tänav L1 (51106:001:0180) ja L2 (51106:001:0181) ja loodest Kadastiku tänav L7 (51106:001:0160) transpordimaa maaüksustega.

2.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Tabel 1. Planeeringualale jäävad kinnistud

Address	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Narva metuskond 103*	51106:001:0184	531 254 m ²	Maatulundusmaa 100%

* Osaliselt planeeringualasse haaratud maaüksused.

Planeeritava ala suurus on ca 18 ha. Maaüksused on hoonestamata ja kaetud metsaga.

2.3. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on Nahavabriku tänavalt.

2.4. Olemasolev tehnovarustus

Lähi piirkonnas on olemas elektrivõrk, gaas ja side, mis kulgevad piki Nahavabriku ja Kadastiku tänavaid. Maaüksust läbib veetoru.

2.5. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga ühtlase langusega kagu suunas. Kõrgused jäävad vahemikku 26.77 kuni 28.71. Maaüksus on kaetud kõrghaljastusega.

2.6. Kehtivad piirangud

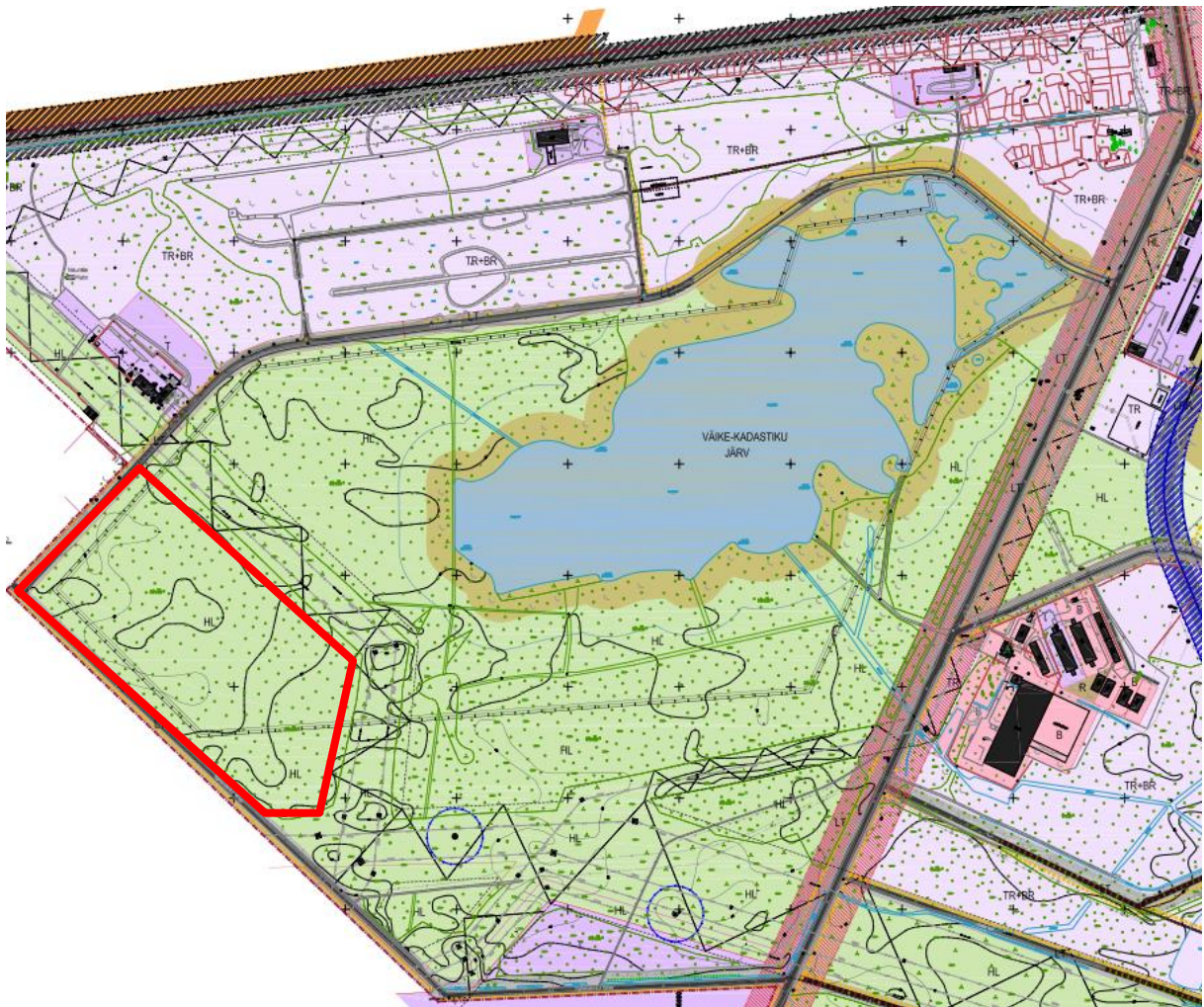
Narva metuskond 103 maaüksust edela servast läbivale olemasolevale veetorustikule on seatud isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Narva Vesi kasuks. Lisaks läbivad Narva metuskond 103 maaüksust kõrgepinge elektriõhuliinid, mis jäävad väljapoole käesoleva planeeringuga haaratud ala. Ühtlasi paikneb ala muuhulgas ka maardla alal – ehituslubjakivi aktiivse reservvaru 4. plokil.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOS

3.1. Vastavus kõrgema astme planeeringutele ning valla arengukavale

Planeeringuala paikneb Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278) linnalise asutusega alale kavandatud rohevõrgustikus. Kehtiv Narva linna linnaosa üldplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 21.10.2010 otsusega nr 143) arvestab maakonna teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused" sätestatuga.

Kehtiva linna üldplaneeringu järgi läbivad planeeringuala ökovõrgustiku põhisuunad, mis on linna rohestruktuuri osaks. Käesolev planeeringuala paikneb tööstuspiirkonna üldplaneeringuga käsitletaval Väike-Kadastiku järve (karjäär Kadastik-2) tuumalal. Planeeringuga täpsustatakse rohevõrgustiku piire, aga ei muudeta rohekoridori ega selle toimivust. Olemasoleva haljastuse säilitamisega ja uue haljastuse rajamisega tuleb saavutada või säilitada rohekoridoride sidusus.



Väljavõte kehtivast Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaanist

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala alal, mille maakasutuse juhtotstarbeks on looduslik haljasmaa. Väike-Kadastiku järve ümbritsev piirkond on valdavalt looduslikuna säilitatav ala, kuhu hoonestust ette nähtud ei ole. Rohealadele ei ole lubatud arendada ehitustegevust va tehniliste kommunikatsioonide või haljusalade sihipärase kasutamisega seonduvad ehitisi. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks tootmis- ja ärimaaks.

Kehtiva üldplaneeringu muutmise antud asukohas on põhjendatud, kuna tootmis- ja ärimaade kavandamine antud asukohta jätkab loogiliselt teisel pool Kadastiku teed paikneva toomismaade rütmi. Samuti lisandub piirkonda täiendavaid töökohti. Narva Linnavalikogu poolt 27. augustil 2020 otsusega nr 32 algatatud uue Narva linna üldplaneeringu koostamine, mille avalikustatud eelnõu (seisuga 06.04.2023) kohaselt nähakse planeeritavale alale ette äri ja tootmise maa-ala (B/T), milleks on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, büroo-, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste maa-ala ning taastuvenergeetika tootmise maa-ala. Käesolev detailplaneering vastab linna uutele arengusuundadele.

Narva linna arengukava 2035 kohaselt on Narva linna üheks eesmärgiks olla tugeva roheline mainega energiasäästlik ja kliimasõbralik linn, mis meelitab roheenergia tootjaid ning keskkonnasõbralikku tööstust, olles eeskujuks Eestis ja kaugemal. Linna eesmärgiks on olla atraktiivne investoritele energeetika- ja tööstussektoris, mille üheks meetmeks on tööstusalade arendamine. Käesolev detailplaneering on kooskõlas Narva linna arengukava 2035 eesmärkidega.

3.2. Kontakvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb Narva linna keskosas Elektriijaama linnaosa tööstuspiirkonnas Kadastiku, Nahavabriku ja K.Sentšugovi tänavate ja Elektriijaama tee vahelisel alal Väike-Kadastiku järvest edelas jäädes Narva linna keskusest linnulennult ca 4 km kaugusele.

Planeeringuala ümbritsevad valdavalt riigi omandis olevad sihtotstarbeta ja maatulundusmaad ning eraomandis olevad tootmis- ja ärimaa maaüksused (vt joonis DP-02).

Peamine (raske)liiklus toimub Elektriijaama teel (13109 Narva – Auvere kõrvalmaantee). Sealtkaudu on ühendus riigi 1 Tallinn – Narva põhimaanteeaga.

Bussiliiniga nr 6 on tagatud ühendus Narva kesklinna ja teiste linnaosadega ning planeeringualast läände jääva Narva-Jõesuu linnas paikneva Arumäe külaga. Lähim bussipeatus „Nahavabriku“ asub planeeringualast ca 100 m kaugusel läänes aadressil Kadastiku tn 57.

Planeeritava ala vahetus läheduses asuvate maaüksuste kohta on lähiajal koostatud ja kehtestatud (seisuga 26.05.2023) järgmised detailplaneeringud:

- Narva Linnavalikogu 04.10.2012 otsusega nr 118 kehtestatud Narva Tööstuspargi territooriumi detailplaneering pindalaga ca 70 ha, mille eesmärgiks oli luua võimalused antud maa-alale logistika- ja tööstuspargi rajamiseks.
- Narva Linnavalitsuse 13.07.2016 korraldusega nr 787-k kehtestatud Kadastiku tn 33 maa-ala detailplaneering pindalaga ca 6,5 ha, millega jagati olemasolev Kadastiku tn 33 kinnistu viieks 75% tootmis- ja 25%ärimaa krundiks.
- Narva Linnavalitsuse 08.12.2021 korraldusega nr 984-k kehtestatud Kadastiku 29 maa-ala detailplaneering, millega jagati Kadastiku tn 29 kinnistu kaheks uueks krundiks ja muudeti maakasutuse sihtotstarvete osakaalu ning määrati uued hoonestustingimused.

4. PLANEERINGULAHENDUS

4.1. Krundijaotus ja ehitusõigus

Planeeringuga on kavandatud Narva metskond 103 maaüksusest moodustada kokku neli tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krunti. Tootmis- ja ärimaa krundid on kavandatud suurusega vahemikus 43 358 m² kuni 47 567 m². Narva metskond 103 maaüksusest kruntimisel nõ üle jääv 350 796 m² suurune osas säilib senine maakasutus, see jääb maatulundusmaaks.

Lubatud on planeeritud äri- ja tootmismaa kruntide liitmine, sealjuures liituvad ka ehitusõigus, va hoonete kõrgus ja korruselisus. Põhijoonisel DP-03 on välja toodud eraldi hoonestusala kruntide liitmise korral.

Planeeringu koostamisel on lähtutud printsibist, et tootmis- ja ärimaa kruntide ehitisealune pind moodustab maksimaalselt 70% krundi pindalast.

Hooneid on lubatud püstitada vaid hoonestusalale. Igale krundile on lubatud püstitada kuni kolm kuni 3-korruselist maksimaalselt kuni 40 m kõrgust tootmis- ja ärihoonet.

Tabel 2. Ehitusõigus

Pos. nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete arv krundil	Hoonete suurim ehitisealune pind m ²	Täis-ehitusprotsent	Hoonete max kõrgus maapinnast	Suurim korruselisus
1	TT/TL80% ÄB20%	3	31 130	70%	40 m	3
2	TT/TL80% ÄB20%	3	30 350	70%	40 m	3
3	TT/TL80% ÄB20%	3	31 540	70%	40 m	3
4	TT/TL80% ÄB20%	3	33 300	70%	40 m	3

ÄB - kontori- ja büroohoone maa, Ä - ärimaa; TT - tootmishoone maa, TL - laohoone maa, T - tootmismaa.

Lisaks on lubatud püstitada alla 20 m² suuruse ehitisealuse pindala ja kuni 5 m kõrguse ehitusteatise kohustuseta väikeehitisi. Väikeehitiste alune pind on arvestatud krundil lubatud maksimaalse hoonealuse pinna sisse ning neid on lubatud püstitada samuti vaid hoonestusalale.

4.2. Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded

Planeeritavate äri- ja tootmishoonete välisviimistlus- ja katusekatte materjale ei määratleta. Välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega. Küll aga on keelatud kasutada imiteerivaid materjale (plastvooder jmt). Samuti ei määratleta hoonete lubatud katusekallete vahemikku, kuna see võib sõltuda hiljem hoonesse kavandatavast võimalikust tehnoloogilisest seadmest. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik on samuti vaba. Hooned tuleb projekteerida selliselt, et need häiriks keskkonda võimalikult vähe ja sobituksid välisilmelt ümbritseva piirkonnaga ning oleksid kaasaegse vormikeelega.

Piirete tingimused vt ptk 4.4.

4.3. Teed, liiklus ja parkimine

Liikluskorralduse planeerimisel on lähtutud kehtivast standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Juurdepääsud kavandatud kruntidele on planeeritud olemasolevatelt avalikult kasutatavatelt Kadastiku ja Nahavabriku tänavatelt. Arvestatud on pöörderaadiusega 15 m. Planeeritud kruntide laiad sissepääsud võimaldavad veoautodel kruntidele siseneda.

Jalgsi juurdepääs on tagatud olemasolevalt Nahavabriku tänava ääres paiknevalt kergteelt.

Tootmis- ja ärihoonete teenindamiseks ja tootmishoonete töötajate ja küllastajate jaoks vajalik parkimine tuleb lahendada krundi siseselt. Parklate täpne lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis. Eesti standard EVS 843:2016 Tabel 9.1 reguleerib tööstusettevõtete ja ladude parkimismäära laialdase tootmismaa puhul, kui see paikneb linna äärealal väikeelamute ala järgi 1/90 parkimiskohtade arv suletud brutopinna m² kohta.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	T80% Ä20%	77 825 /: 90 = 864,72 ~ 865	865	120
2	T80% Ä20%	75 875 /: 90 = 843,05 ~ 843	843	120
3	T80% Ä20%	78 850 /: 90 = 876,11 ~ 876	876	152
4	T80% Ä20%	83 250 /: 90 = 925	925	288
Kokku			3 509	680

Käeoleva detailplaneeringuga on alale kavandatud 680 parkimiskohta sõiduautodele, mis on ligikaudu 20% standardiga ette nähtud parkimiskohtadest. Täna ei ole teada alal tööle asuvate töötajate arv ega nende töögraafik, samuti ei oma neist kõik autot. Piirkonnas on olemas toimiv ühistransport ning piirkonnas tegutsema asuvatel ettevõtetel on võimalik korraldada oma töötajate transport tööle ja koju eribussidega või kasutatakse sõidujagamise teenust. Samuti nähakse planeeringuga ette parkimiskohad jalgratastele. Tulenevalt sellest, tootmistehnoloogia spetsiifikast ning töötajate arvust võib parkimiskohtade vajadus erineda normatiivist, mistõttu määratakse parkimiskohtade arv erikalkulatsiooni alusel vastavalt tegelikule parkimisvajadusele koostöös Narva Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga ehitusprojekti koostamise käigus.

Parklates iga 50 sõiduauto parkimiskoha kohta tuleb ette näha koht liikumispuudega inimese sõidukile. Samuti tuleb vastavalt ehitusseadustikule ette näha juhtmetaristu igale viiendale parkimiskohale ja vähemalt üks elektriautode laadimispunkt.

Vastavalt EVS 843:2016 tuleb tööstusettevõtete ja ladude kavandada 1/30 parkimiskohta töötaja või 1/400 parkimiskohta suletud brutopinna m² kohta jalgratastele. Jalgrataste parkimiskohad ning arv täpsustub samuti ehitusprojekti koostamise käigus.

4.4. Haljastus ja heakord

Planeeringualal paikneb mets. Olemasolev kõrghaljastus võimalusel säilitada maksimaalselt. Tootmisalade üldkujundusel lähtuda eelkõige tootmistegevuse spetsiifikast, hoonete paiknemisest ja nende vahelistest liikumisteedest. Haljastus kavandada sissepääsude ja teede äärde ning võimalusel hoonete ümber. Haljastuse paigutus peab võimaldama ala lihtsat ja mugavat kasutust ning hooldust. Haljastuse projekteerimisel tagada puudele ja taimedele vajalikud kasvutingimused arvestades

hoonest ja olemasolevast kõrghaljastusest tulenevate võimalike mõjutustega kasvuruumi osas. Tootmis- ja ärimaa kruntide minimaalne haljastusprotsent on 10% krundi pinnast, sellest vähemalt pool kõrghaljastusena. Murukivi vms katend ei loeta haljastuse osaks.

Kliimamõju leevendamiseks parklate ja platside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sadevee läbilaskevõime. Asfaldi ja betooni kasutamist võimalusel vältida või liigendada suuri tehispindasid rohealade või kõrghaljastusega. Iga rajatava autoparklarea kohta on soovitatav rajada üks rida varju andvat kõrghaljastust (va tehisarvu olemasolu puhul).

Ehitusprojektiga tuleb kavandada puhkekohad, mis peavad jääma eemale müra- ja saasteallikatest, kuid võimalikult sissepääsude lähedale. Puhkekohad peaksid olema kasutatavad ka ebasoodsate ilmadega, pakkuma kaitset nii vihma kui ka külgtuule eest ning pakkuma päikesevarju.

Planeeritud hoonete juurde kuuluva inventari paigutus ja loetelu määratakse järgmises projekti staadiumis vastavalt tegelikule vajadusele. Piirdeaed on lubatud krundi perimeetrile või krundi hoonetusala ümber, lisaks täiendavalt erinevate funktsionaalsete alade moodustamiseks. Lubatud on kuni 6 m kõrgused võrkpiirded. Läbipaistmatuid plankpiirdeid võib rajada vaid ümber tööstus- või liiklusalade, kui see on vajalik müratõkke rajamiseks või ohutuse tagamiseks.

4.5. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Narva jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse.

Olmeprügi konteiner paigutada kinnistule sissesõidu lähedale kõva alusega platsile. Olmejäätmed kogutakse prügikastidesse ja konteineritesse ning organiseeritakse nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt.

Ehitusjäätmed kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale isikule(firmale) ja käideldakse vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

4.6. Tuleohutusnõuded

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatakse 30.03.2017 vastu võetud siseministri määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritava hoonestuse tulepüsivusklass esitatakse ehitusprojektis. Tuleleviku takistamiseks on hoonetevaheliseks kauguseks planeeritud vähemalt 8 m. Kruntidele on tagatud tuletõrjemasinade juurdepääs.

Planeeringuala väliskustutusvee varustust lahendatakse detailplaneeringu staadiumis vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

4.7. Keskkonnakaitse ja tervisekaitse abinõud

Käesoleval ajal ei ole teada täpne tootmistegevus, kuid kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid. Vaadeldaval alal ega lähipiirkonnas ei asu Natura 2000 alad, hoiualad, kaitsealad, kaitsealuseid liike, püsielupaiku, kaitstavaid looduse üksikobjekte, väärtuslikku põllumajandusmaad ega kultuurimälestisi. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsioon võib esineda ehitamisel ning jäätmete teke on seotud põhiliselt ehitustegevusega. Samuti ei kavandata planeeringuga tegevusi, mille elluviimisel võiks kaasneda müra normtaseme ületamine.

Ettevõtlustegevuse arendusala rajamine loob uusi töökohti ning sobivaid võimalusi piirkonna funktsioone toetava ettevõtluse tekkeks, kuid ei oma eeldatavalt olulist mõju Narva linna asustusstruktuurile ega rahvaarvule.

Planeeringus kavandatud tegevusega kaasnedavad võivad negatiivsed mõjud on valdavalt seotud ehitustegevusega. Nende ulatus piirneb planeeritava kinnistu ning selle vahetu lähialaga, kuhu võib levida ehitustegevusest ja ehitustehnika liikumisest tulenev vibratsioon, müra ja tolmu. Nimetatud häiringud võivad kaasa tuua ebamugavusi ja takistusi liikluses. Nimetatud häiringud on ajutised ning ei ole ette näha ohtu inimeste tervisele või varale. Ehitustööde kavandamisel tuleb tööohutuse plaanis kavandada ja kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud ning ehitustegevusega kaasnevate jäätmete veo korraldust.

Kavandatav tegevus paikneb looduslikult kaitsmata põhjaveega alal. Seega on oluline pöörata tähelepanu ehitusaegse veereostuse vältimisele. Ehitustegevuse ajal peavad ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus toimuma selleks ette nähtud kõvakattega pindadel. Samuti ehitamise ajal peab ehitaja täitma kehtiva Narva linna heakorra eeskirja nõudeid.

Narva metskond 103 detailplaneeringu alast ca 280 m kaugusel ida suunas asub Kadastiku II lubjakivikarjääri mäeeraldis ja selle teenindusmaa, mille kaevandamisala külgneb planeeringualaga kuni kõrgepinge elektriõhuliinide kaitsevööndini. Kavandatavad tootmishooned jäävad lähedal toimuva kaevandamise mõju piirkonda ja tuleb arvestada kaevandamise käigus võimaliku müra, tolmu ja vibratsiooni tekkega. Planeeritavad hooned ja tootmine on vajalik projekteerida ja ehitada selliselt, et kõrgepingeliinidest ida pool säilib Narva lubjakivimaardla maavarale juurdepääs ja maavara kaevandamisväärsus.

4.8. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine tuleb koostada ehitusprojekti mahus vastavalt teede ja hoone(te) täpsetele asukohtadele. Sademevee ärajuhtimisel tuleb välistada vee valgumine naaberkiinnistutele ja transpordimaa kiinnistutele ja arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Ehitusprojekti lahendada kuivenduskraavide täpsed asukohad. Vajadusel asendada kraavid toruga tagades sealjuures piirkonna liigniiskuse ära juhtimine.

4.9. Servituutide seadmise vajadus

Narva metskond 103 maaüksusele on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus veetorustiku ehitamiseks, valdamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks kasutusõiguse alal Aktsiaselts NarvaVesi kasuks.

Võimalikud planeeritavad kitsendused ja servituudivajadused nähakse ette detailplaneeringu koostamise käigus koos tehnovõrkude võimaliku lahendusega.

4.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Turvalisuse tagamiseks on hoonete projekteerimiseks määratud järgmised:

- Rajada hoonete ümber, parkimisaladele ja juurdepääsuteedele välisvalgustus.
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, klaasid).
- Hoida planeeritav ala korras.
- Kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid ja välimööblit.
- Haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi.
- Kasutada turvavarustust – alarmid (signalisatsioon), videojälgitamis süsteem.
- Piirata juurde- ja sissepääs territooriumile ja parklatesse.

5. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahenduse aluseks on võrguvaldajate tehnilised tingimused. Põhimõtteline tehnovõrkudega varustuse lahendus antakse detailplaneeringu koostamise käigus.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Planeeringulahenduse kehtestamine ja kehtetuks tunnistamine toimub planeerimisseaduses ette nähtud korras.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
- vajalike servituutide seadmine;
- enne ehitusloa taotlemist kinnistutele tuleb välja ehitada tehnovarustus kuni liitumispunktini;
- sõlmida liitumislepingud;
- hoone(te) ehitusprojekti koostamine ja ehitusloa taotlemine;
- hoone(te) ehitamine ja vastuvõtmine.

6.1. Üldnõuded ehitusprojekti koostamiseks

Hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismõistetest ja õigusaktidest.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.

Hoonete ja tehnoorkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 esitatud nõuetele.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb tehnoorkude projekteerimisel taotleda uued tehnilised tingimused ja projekt täiendavalt kooskõlastada vastavate tehnoorkude valdajatega.