

OTSUS

Narva

15.06.2023 nr 29

Vana-Joala tee 9 maa-ala detailplaneeringu kehtestamine

1. Asjaolud ja menetluse käik

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud OÜ TEKO. 14.08.2020 sõlmis planeeringu koostamise korraldaja Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet huvitatud isikuga OÜ TEKO Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 130 lg. 1 alusel halduslepingu nr DP 04/2020 detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta. Halduslepingu järgi kohustus huvitatud isik OÜ TEKO tasuma kõik Vana-Joala tee 9 maa-ala detailplaneeringu koostamisega seotud kulud. Detailplaneering algatati Narva Linnavalikogu 29.10.2020 otsusega nr 46 „Vana-Joala tee 9 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine“.

Planeeringuala asub Kulgu linnaosas ja selle pindala on ca 2,4 ha. Kehtiva Narva tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse juhtotstarbeks tööstusmaa. Vana-Joala tee 9 maa-ala detailplaneering ei too kaasa üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Vana-Joala tee 9 maa-ala detailplaneering oli esitatud kooskõlastamiseks Päästeametile ja Keskkonnaametile. Päästeamet kooskõlastas detailplaneeringu 17.08.2022 kirjaga nr 7.2-3.3/4856-2. Keskkonnaamet loobus 06.09.2022 kirjaga nr 6-2/22/16077-2 Vana-Joala tee 9 maa-ala detailplaneeringu kooskõlastamisest, kuna kooskõlastuse küsimise aluseks ei ole ühtegi asjaolu, mis on sätestatud Keskkonnaameti põhimääruse § 7 lõikes 2 punktis 3. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kaasas 09.05.2023 e-kirjaga Politsei- ja Piirivalve Ameti seisukoha saamiseks ning sai 10.05.2023 e-kirjaga vastuseks, et PPA seisukohalt puuduvad takistused planeeringu kehtestamisele.

Planeeringu koostamisel ettenähtud nõuete täitmiseks on koostööd teostatud lähteseisukohtades loetletud asutuste ja isikutega.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet (planeeringu korraldaja) kinnitas, et Vana-Joala tee 9 maa-ala detailplaneering vastab õigusaktidele ja linna ruumilise arengu eesmärkidele. Narva Linnavalitsuse 23.09.2022 korraldusega nr 682-k võeti detailplaneering vastu ning suunati avalikule väljapanekule. Planeeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 03.11.-17.11.2022, mille käigus ei esitanud planeeringulahendusele kirjalikke arvamusi.

PlanS § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse,

välisvalgustuse ning tehnoarhitektuurilised, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. PlanS § 131 lõike 2 kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste rajatiste välja ehitamiseks või välja ehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks katmiseks.

Lähtuvalt PlanS § 131 lg 1 ja lg 2 ning Narva Linnavolikogu 27.10.2022 määrusest „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“ sõlmisid 03.05.2023 Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet huvitatud isikuga OÜ TEKO halduslepingu nr 28032023 Vana-Joala tee 9 maa-ala detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kohta.

Kehtestatava Vana-Joala tee 9 maa-ala detailplaneeringu koostamise eesmärk on Vana-Joala tee 9 kinnistu kaheks krundiks jagamine ja ehitusõiguse määramine. Praeguse 100% tootmismaa otstarbe asemele kavandatakse 90% tootmis- ja 10% ärimaa sihtotstarbed ning ehitusõigus kuni kaheksa hoone ehitamiseks. Ehitusaluse pinna taotletav suurus on POS 1 puhul 8 160 m² ja POS 2 puhul 4 675 m², korruselisus kuni neli korrust kõrgusega kuni 16 m. Vana-Joala tee 9 maa-ala detailplaneering lahendab liikluskorralduse (juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused, määrab tehnovõrkude asukohad.

2. Õiguslikud alused

- 2.1. Planeerimisseaduse § 139 lõike 1 kohaselt kehtestab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus.
- 2.2. Narva linna põhimääruse punkti 4.4.30 kohaselt on detailplaneeringu kehtestamine linnavolikogu pädevuses.

3. Otsus

Kehtestada Vana-Joala tee 9 maa-ala detailplaneering pindalaga ca 2,4 ha (Tito Arhitektid OÜ töö nr 270220) vastavalt lisatud detailplaneeringu põhijoonisele ja seletuskirjale.

4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid, maakonnalehes (Põhjarannik) ning linna ja ameti veebilehel.
- 4.2. Käesolev otsus jõustub teatavastegemisest.
- 4.3. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul jõustumisest.

Tatjana Stolfat
Linnavolikogu esimees

I PLANEERINGU SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU:

- Planeerimisseadus
- Narva Linnavolikogu 29.10.2020 otsus nr 46 Vana-Joala tee 9 maa-ala detailplaneeringu algatamine

LÄHTEDOKUMENDID

- Narva Linnavolikogu 20.11.2014 otsusega nr 134 kehtestatud Kulgu tööstusala detailplaneering
- Maakasutuse juhtfunktsioonid vastavalt kehtivale üldplaneeringule
- Narva linna tööstuspiirkona linnaosade üldplaneering
- Seadusandlusest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus
- Olemasolevad piirkonna vee-ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnoorkude projektid
- Tuleohutuse seadus
- Siseministri määrus 01.03.2021 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- Eesti standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti standard EVS 809-1-2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1:Linnaplaneerimine
- Eesti standard EVS 812-6-2012 „Ehitiste tuleohutus.Osa 6:Tuletõrje veevarustus“

Tehnoorkude valdajate tehnilised tingimused:

- AS Narva Soojusvõrk 13.02.2023
- AS Gaasivõrk nr 3-6/43-23 09.03.2023
- VKG Elektrivõrgud OÜ 07.11.2022 nr VEV.01-03/956-1
- SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus 02.02.2021.a. nr 1-471
- AS Narva Vesi 07.02.2023 C/41-1

Planeeringu koostamisel tehtud uuringud:

- Hades Geodeesia OÜ Maa-ala plaan tehnoorkudega töö nr G1923

1.PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Ida-Virumaal, Narva linnas aadressil Vana-Joala tee 9 (tunnus 51106:001:0149, tootmismaa 100%). Planeeritava ala pindala ca 24075m².

Planeeritav ala asub ajalooliselt välja kujunenud linna tööstuspiirkonnas:

- naabruses asub Kreenholmi manufaktuuri kompleks, Narva Elektriijaamad, Intec-Nakro tööstuspark ja raudtee.
- Planeeritaval Narva tööstusalal asuvad olemasolevad tootmishooned. Planeeringualast 1/3 on hoonestatud tööstus- ja/või ärihoonetega. Väike osa olemasolevast hoonestusest on mahajäetud ja seisavad tühjadena.
- Planeeritav tööstusala asub linna lõunaosas, suurematest elamupiirkondadest kaugemal. Idast piirneb planeeringuala Kreenholmi linnaosa tootmismaadega, lõunast juurdevoolu kanaliga ning

Balti Elektriijaama territooriumiga, läänest reformimata riigimaaga ning põhjast Vaivara vallaga, Eesti raudteega ning Paemurru elamupiirkonnaga. Paemurru elamupiirkond on väikeelamute piirkond, kus asub 121 ühepereelamu krunti.

- Planeeritav Narva tööstusala piirneb idast Kreenholmi linnaosaga, kus on tugevad sotsiaal- ja kaubandusstruktuurid (Narva Haigla, raamatukogud, koolid, lasteaiad, Narva turg, kaubanduskeskused, hotellid jne).
- Ettevõtjatel on lihtne tööstuspiirkonna territooriumil tegevust alustada, kuna seal on olemas vajalik infrastruktuur. Infrastruktuuri olemasolu tähendab ettevõtjale olulist kokkuvõidu aja ja kulutuste näol.
- Teedevõrgustiku ja transpordiliikluse seisukohast asub planeeritav tööstusala soodsas piirkonnas. Narva on tähtis transiidipunkt Venemaa ja Lääne-Euroopa riikide vahel. Läbi linna kulgeb euroopa tähendusega automagistraal (E20) ja Tallinn - St. Peterburgi raudtee. Linnas on raudteejaam, bussijaam, tollilaod.
- Narvas toimib euroopa normidele ja standartidele vastav tolliterminal veotranspordi jaoks. Tööstusala piirneb põhjast olemasoleva raudteega. Raudteeühendus on Narval Tallinna, St. Peterburgi ja Moskvaga. Planeeritavat ala läbib veoliiklustee – Elektriijaama tee, mis suundub Tallinna maanteele – linna põhitänavale.
- Maastik Narva tööstusalal on mitmekesine. Siin esinevad veekogud, metsad ja lagedad alad. Mõned alad on siin eriti atraktiivsed - tiikide ja Balti SEJ juurdevoolu kanali rannäärised territooriumid. Oma asukohaga on Kadastiku puhkeala puhvriks Kadastiku järve lõunaosas asuva olemasoleva tööstusala ning raudtee ääres paikneva Paemurru väikeelamupiirkonna vahel
- Ligikaudu 170 ha planeeritavast maa-alast on kaetud metsamassiividega. Need on enamasti väheväärtuslikud madalsoometsad. Paljudes kohtades, peamiselt maa-ala põhjaosas on metsa mahavõetud.

2.PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

Eesmärk on tihendada tööstusalade hoonestust asukohta otstarbalt ja suuruselt sobivate hoonetega ning korrastada linnaruumi.

Detailplaneeringu eesmärg on Vana-Joala tee 9 kinnistu jagamine kaheks äri-ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine kokku ühe kuni 4 maapealse korrusega äri-ja tootmishoone ehitamiseks.

Detailplaneeringu ülesanne on üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimis ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

3.PLANEERINGUS KAVANDATU

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud alal asub Vana-Joala tee 9 kinnistu suurusega 24075 m², sihtotstarbega 100% tootmismaa. Kinnistu jagatakse kaheks äri-ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks, kruntide suuruseks on planeeritud:

- pos nr 1 krunt 14815m²
- pos nr 2 krunt 9260m²

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruste kavandamise põhimõtted

Pos nr 1 krundile on planeeritud 1 hoonestusala ühe kuni viie 4-korruselise hoone ehitamiseks. Hoonestusala on paigutatud selliselt, et hoonetest idasse jääks suurem parkimisala ning lõuna poolsesse alasse peamised sisse-ja juurdepääsud.

Pos nr 2 krundile on planeeritud 1 hoonestusala ühe kuni kolme 4-korruselise hoone ehitamiseks. Hoonestusala on paigutatud selliselt, et hoonetest läände jääks suurem parkimisala ning lõuna poolsesse alasse peamised sisse- ja juurdepääsud.

3.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

❖ Pos nr 1-Vana-Joala tee 9

Krundi suurus-14815 m²

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: T 90% (tootmismaa) / Ä 10% (ärimaa)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1-5
- Hoone maapealse osa suurim lubatud ehitusalune pindala 8160 m², maa-alune hoonestusala 0 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus 16,0 m
- Hoone korruselisus: 4 maapealset korrust

❖ Pos nr 2-Vana-Joala tee 9B

Krundi suurus-9260 m²

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: T 90% (tootmismaa) / Ä 10% (ärimaa)
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1-5
- Hoone maapealse osa suurim lubatud ehitusalune pindala 4342 m², maa-alune hoonestusala 0 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus 16,0 m
- Hoone korruselisus: 4 maapealset korrust

3.4 Vertikaalplaneerimine

Maapinna kõrgust ei ole ette nähtud muuta. Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine naaberkinnistule, samuti tuleb sademeveed juhtida hoonetest eemale. Vertikaalplaneerimisel arvestada olevat kõrghaljastust ja oleva sõidutee kõrgusmärke, näha ette liiklusvahendite jaoks sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritavale alale. Sadevee eelvooluks on Vana-Joala tee 9 kinnistu loode piiril asuv kraav. Sadevete ärajuhtimisele asfaltplatsidelt on kinnistule ette nähtud 3 liiva-õlipüüdurit. Sadevesi juhitakse kinnistu edela nurgalt olemasolevasse kraavi.

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted ja keskkonnakaitse

Planeeritaval alal puudub kaitsealune kõrghaljastus. Planeeritav kõrghaljastus nähakse kinnistute perimeetrile.

Heakorra tagamise põhimõtted ja keskkonnakaitse

Antud juhul koostatakse detailplaneering, mille alusel kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1, aga on määratud KeHJS § 6 lõikes 2 ning lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ (edaspidi määrus nr 224) nimetatud loetellu § 4 p 6 mustmetallised valu, kui valu-kodade tootmisvõimsus on üle 20 tonni ööpäevas.

Samas on laiendatud tegevuse tootmisvõimsus kuni 10 tonni ööpäevas. Seega ei ole metallivalu tootmismahu suurenemise tõttu vajalik keskkonnamõju eelhindamine. Ning antud detailplaneering ei satu

planeerimisseaduse § 124 lõikes 6 ja § 125 lõikes 1 punktis 4 ja § 142 lõikes 1 punktis 1 või 3 reguleerimise alla. Käesolev planeering ei too kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut maakasutuse sihtotstarbe osas nagu ka kinnistu hoonestamise täisehituse % ületamise osas. Lähtuvalt eeltoodust puudub vajaduse anda eelhinnang ja keskkonnamõju strateegilise hindamine.

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.

3.6 Tänavad ja tehnovõrgud

Käesoleva detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse määramisel on lähtutud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetest.

Krundile pos 1 toimub juurdepääs Vana-Joala tee L2 transpordimaalt ning krundile pos 2 toimub juurdepääs Vana-Joala tee T4 transpordimaalt.

Planeeringualal on enamuses vajalikud tehnovõrgud.

3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus:

Vastavalt SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus tehnilistele tingimustele 02.02.2021.a nr 1-471. Planeeritava maa-ala veevarustusega liitumine toimub vaadeldava maa-ala loode nurgalt, Vana-Joala tee T4 kinnistul asetsevat liitumispunkti. Samuti säilib olemasolev veetorustiku liitumine kinnistul (kinnistu kagu nurgal). Kinnistut pos 2 diagonaalselt läbiv veetorustik on linnaveevärgist lahtiühendatud ning renoveerimise käigus uus veetoru asub väljaspool planeeritavat territooriumit.
(VT. AS Narva Vesi kiri 07.02.2023 C/41-1)

Olmereovee kanalisatsioon:

Vastavalt SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus tehnilistele tingimustele 02.02.2021.a nr 1-471. Planeeritava maa-ala olmereovee liitumine toimub vaadeldava maa-ala loode nurgalt, Vana-Joala tee T4 kinnistul asetsevast liitumiskaevust.

Tuletõrje:

Väline tulekustutusvesi saadakse olemasolevatest Tehase tänav T4 transpordimaal asuvatest hüdrantidest ID 15729 (kaugus hoonestusest 175m ja ID 15719 (kaugus hoonestusest 261m). Samuti on kinnistutele planeeritud hüdrandid (kaugused hoonestusest 30m). Väline tulekustutusvesi (10 l/s) tuleb üldjuhul tagada (2h jooksul) olemasolevatest ja planeeritavatest ühisveetorul paiknevatest hüdrantidest.

Sademevee kanalisatsioon:

Vastavalt SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus tehnilistele tingimustele 02.02.2021.a nr 1-471.

Sadevee eelvooluks on Vana-Joala tee 9 kinnistu loode piiril asuv kraav. Sadevete ärajuhtimisele asfaltplatsidelt on kinnistule ette nähtud 3 liiva-õlipüüdurit. Sadevesi juhitakse kinnistu edela nurgalt olemasolevasse kraavi.

3.6.2 Soojusvarustus

Hoonete soojusvarustus nähakse ette gaasiküttega. Gaasivarustusega liitumine toimub vaadeldava maa-ala loode nurgal Vana-Joala tee T4 kinnistul asuvast liitumispunktist ja säilib ka olemasolev liitumine maa-ala kirde nurgalt olemaolevast gaasitorustikust.

3.6.3 Gaasivarustus

Planeeringu alal asub osaliselt AS-le Gaasivõrk kuuluvaid gaasipaigaldisi, mille asukoht on olemasolevate andmete alusel võimalik määrata 10 m täpsusega, mistõttu tuleb gaasipaigaldise täpse asukoha määramiseks teostada välimõõdistus. Majandus- ja taristuministri 14.04.2016.a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ § 1 lg 3 kohaselt on topo-geodeetilise uuringu eesmärgiks saada lähteandmed planeeringu koostamiseks. Viidatud määruse § 28 lg 1 kohaselt tuleb maa-alune tehnovõrk kanda maa-ala plaanile, kusjuures esimene andmeallikas, millest lähtuda tuleb, on välimõõdistamine. Antud detailplaneeringu piirkonnas asuvad lisaks AS-le Gaasivõrk kuuluvatele gaasipaigaldistele ka Vana-Joala tee 9 (51106:001:0149), kinnistu omanikele kuuluvad gaasipaigaldised. AS-l Gaasivõrk puudub täpsem info kinnistu omanikele kuuluvate gaasipaigaldiste kohta. Detailplaneeringu gaasivarustuskeemi planeerimisel arvestada piirkonna hoonestusega, s.t. näha ette vajalikud ühendamise võimalused piki hargnevaid tänavaid ning liitumised teiste arenduspiirkondadega. Uute moodustatavate kinnistute jaoks planeerida kinnistu piirile võimalikult lähedale liitumispunktina maakraan, kuid mitte lähemale kui 1 meetrit teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmepunktidele ning mitte sissesõiduteede alla, mis on kooskõlas kehtivate normidega. Gaasiosa tääprojekti koostamiseks taotleda AS-lt Gaasivõrk tehnilised tingimused. Gaasivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt liitumislepingule. Täiendavad täpsemad nõudmised gaasipaigaldistele väljastatakse eel-/põhi-/tööprojekti tehniliste tingimuste väljastamisel. Ehitatavale gaasitorustikule näha ette servituudi/kasutusõiguse ala vastavalt kehtivatele normidele.

3.6.4 Sidevarustus

Vastavalt SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus tehnilistele tingimustele 02.02.2021.a nr 1-471. Side kanalisatsiooniga liitumine toimub vaadeldava maa-ala loode nurgalt, Vana-Joala tee T4 kinnistul asetsevast olemasolevast liitumispunktist.

3.6.5 Elektrivarustus

Vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilistele tingimustele 07.11.2022 nr VEV.01-03/956-1. Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on kliendi taotluse alusel ette nähtud olemasolevast ühepoolse varustuskindlusega (reserv puudub) liitumispunktist kehtiva võrgulepingu alusel ja mahus. Olemasolev liitumispunkt asub Kreenholmi alajaamas keskpinge jaotusseadme lahtris aadressil Kreenholmi tn 72, Narva linn ning tarbimisvõimsus keskpingel on 330 kW ning keskpinge kaablitrass alates Kreenholmi alajaamast kuni Vana-Joala tn 9 tarbimiskohani kuulub kliendile.

3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted ning parkimiskohtade vajaduse arvutus

3.7.1 Liiklus

Juurdepääsud planeeritavale alale toimuvad Vana-Joala tee L2 transpordimaalt ning Vana-Joala tee T4 transpordimaalt.

Pos nr 1 ja pos 2 kinnistutele on määratud 7,0 m laiune juurdepääsutee servituudi vajadused, et säiliks head sõidukite manööverdamise võimalused.

3.7.2 Parkimine

Parkimiskohtade arvutus on tehtud lähtuvalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

pos. nr.	Ehitise liik	norm. Arvutus keskuse klass II kuni IV	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	-Tööstusettevõtte ja ladu	1/250; 10000/250	40	58
	-Asutused	1/90 1700/90	18	
2	-Tööstusettevõtte ja ladu	1/250; 5300/250	21	32
	--Asutused	1/90; 1000/90	11	
Planeeritud maa-alal kokku			90	90

3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Kavandatud lahendus ei oma negatiivset mõju linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele.

Positiivse mõjuna võib välja tuua perspektiivset täiendavate töökohtade loomist, mis omakorda tagab suurema turvatunde. Lisaks planeeritud ala korrastatakse, mis tulevikus võimaldab meeldivamaid vaateid tänavalt ja naaberkruntidelt.

Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele:

Kuna planeeritud ala lähipiirkonnas on äri-ja tootmisfunktsiooniga hooneid, on ala ka päevasel ajal küllaltki aktiivses kasutuses: inimesed on kohal ööpäevaringselt, mis omakorda tagab sotsiaalse kontrolli olemasolu ning see omakorda tõstab turvalisust ja vähendab kuritegevuse riske. Planeeringulahendus näeb ette olemasoleva tööstuspiirkonna tihendamise.

3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Planeeringu ellu viimiseks on vaja seada servituudid:

- Vajalike servituutide seadmine
 - Pos nr 1 krundile
 - Pos nr 2 krundile

3.10 Tuleohutusnõuded

Krundi pos nr 1 planeeritavad hooneosad on ette nähtud TP-1 tulepüsivusklassiga. Planeeritavad hooned on VI kasutusviisiga.

Planeeritud hoonestusala kaugused kinnistupiirist:

- põhjast 10.0m
- lõunast 14.0m...34.0m
- idast 18m

-läänest piirneb hoonestusala pos nr 2 hoonega ning on eraldatud tulemüüri REI 120.

Krundi pos nr 2 planeeritavad hooneosad on ette nähtud TP-1 tulepüsivusklassiga. Planeeritavad hooned on VI kasutusviisiga.

Planeeritud hoonestusala kaugused kinnistupiirist:

-põhjast 10m

-lõunast 22.0m...34.0m

-läänest 18m...24m

-idast piirneb hoonestusala pos nr 1 hoonega ning on eraldatud tulemüüri REI 120.

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Päästetehnika juurdepääsu võimalused

Päästetehnika juurdepääs kinnistutele on tagatud kagust Vana-Joala tee L2 transpordimaalt ning edelast ja loodest Vana-Joala tee T4 transpordimaalt (kinnistutele juurdepääsude laiused 10m).

Hädaolukorra riskianalüüs

Planeeritava maa-ala läheduses ei asu suurõnnetuse ohuga ettevõtteid ning nende ohualasid. Käesolevaga ei ole planeeritavale maa-alale ette nähtud suurõnnetuse ohuga ettevõtteid.

Välise kustutusvee saamise võimalused

Väline tulekustutusvesi saadakse olemasolevatest Tehase tänav T4 transpordimaal asuvatest hüdrantidest ID 15729 (kaugus hoonestusest 175m ja ID 15719 (kaugus hoonestusest 261m). Samuti on kinnistutele planeeritud hüdrandid (kaugused hoonestusest 30m).

Väline tulekustutusvesi (10 l/s) tuleb üldjuhul tagada (2h jooksul) olemasolevatest ja planeeritavatest ühisveetorul paiknevatest hüdrantidest.

3.11 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala arenduse eesmärkidele

Eesmärk oli tihendada Narva tööstusalade hoonestust asukohta otstarbalt ja suuruselt sobivate hoonetega.

Planeeringualast põhja-, ida- ja lääne suunal on üldplaneeringu kohaseks juhtfunktsiooniks tööstus- ja ärihoonete ala, seega ei ole ka tööstus- ja ärihoonete ehituse laienemine piirkonnas vastuolus üldplaneeringus kavandatuga. Uushoonestuse kavandamisel on lähtutud kontaktvööndi linnaehituslikust analüüsist ja arvestatud piirkonna hoonestuslaadi ja hoonestustihedusega. Hoonestusmaht on modelleeritud selliselt, et rajatav mõjuks omaette, piisavalt kompaktsed, tervikliku ansamblina, lisades värvi ja värsket lähenemist suhteliselt üksluises ümbritsevas linnaruumis, seda toetab ka piisava suurusega kinnistu. Uute hoonete rajamine ei halvenda oluliselt olemasolevate tööstus- ja ärihoonete olemus- ja valgustingimusi. Rajatav hoonestus vastab ümbruskonnas paiknevate hoonete väljakujunenud hoonestuslaadile ja korrastab linnaruumi. Detailplaneeringu realiseerimine tähendab praegusele piirkonnale keskkonna korrastamist. Planeeringuga kavandatud kvaliteetsete tööstus- ja ärihoonete rajamine väärtustab ümbritsevat linnaruumi.

4.EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

4.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Pos nr 1:

- Ehitusjoon puudub
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest 16,0m
- Katuse kalle 0°-20°
- Hoonestusviis lahtine
- Seinte välisviimistlus: sandwichpaneel, klaas, ehitusplaat, puit ja kivi
- Katused: profiilplekk ja SBS-kate
- Planeeritava tööstus- ja ärihoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel tuleb lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist

Pos nr 2:

- Ehitusjoon puudub
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest 16,0m
- Katuse kalle 0°-20°
- Hoonestusviis lahtine
- Seinte välisviimistlus: sandwichpaneel, klaas, ehitusplaat, puit ja kivi
- Katused: profiilplekk ja SBS-kate
- Planeeritava tööstus- ja ärihoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel tuleb lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist

4.2 Rajatiste ehitus ja kujundusnõuded

Kinnistu piirde vajadusel ette näha kuni 1,5m kõrused läbipaistvad. Kinnistutele ette näha jalgrattaparklad.

4.3 Olemasolevate hoonete lammutamise või ümberehitamise nõuded

Pos 1 ja pos 2 olemasolevad hoone on ette nähtud lammutada.

4.4 Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

Ehitusprojekti etapis vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberalaga.

Ehitustööde ajal rakendada olemasolevate puude juurestiku, tüve ja võra kaitsemeetmeid ehitustööde ajal: kasvukoha katmine laudisega, kaevise seina toestamine, puu kastmine ehituse ajal, vajadusel kasta. Soovitatakse hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel ning püstitamisel radoonitõkestus süsteemide kasutamist, näiteks radoonikile, kommunikatsioonide läbiviigud hoolikalt hermetiseerida, tagada ventilatsioon.

NÕUDED EHITUSPROJEKTILE TEHNOVÕRKUDE OSAS:

Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Järgnevate projekteerimise staadiumite (hoonete ja tänavate tehnovõrkude ehitusprojektide) koostamiseks taotleda võrgu vajajate tehnilised tingimused ja ehitusprojektid kooskõlastada võrgu valdajatega.

Truubid kraavil projekteerida selliselt, et oleks välistatud paisutus ning nende truupide hooldus oleks arendaja kohustus.

4.4 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

-Ehitusprojekti koostamise käigus tuleb tagada vastavalt parkimisarengukavale vajalik parkimiskohtade arv ning vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad standardile panduste kalded ja laiuste ning parkimiskohtade manööverdamisruumide vajalikud laiused hoone ees

-Täiendavaid parkimiskohti ning haljastuse arvelt ei ole lubatud projekteerida.

Keskkonnakaitsealased nõuded

-Tagada nõuetekohane ventilatsioon ruumide, kuna paelõhedest võib radooni kergelt hoonesse kanduda on soovitatav radoonikaevude ja/või radoonikile paigaldus vundamendi tagasitäitesse, selliselt oleks tagatud madal radoonitase hoonetes.

-Ehitusprojekti koostamiseks tellida radooniuuringud

Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimiseks on määratud järgmised nõuded:

- Hooned projekteerida TP1 tulepüsivusastmele vastavalt
- Krundisisesed tuletõrjevahendite ligipääsuteed tuleb rajada tugevdatud pinnasele
- Arvestada hädaväljapääsudele tuletõrjetehnika ligipääsuga
- Hoonestusele nähakse ette sisemine tulekustutus-tuletõrje voolikusüsteemid

Nõuded heakorra tagamiseks

-Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine naaberkinnistutel

-Hoonete ümbrused tuleb pimedal ajal valgustada. Soovituslik on kasutada valvesignalisatsiooni, turvafirmade teenuseid. Projekteerida välisvalgustus hoovialadele.

-Normitud müratasemete tagamiseks lähtuda hoonete projekteerimisel Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded.Kaitse müra eest“

-Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „ Linnatänavad“

5.PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA-SEISUKOHTADELE

5.1 Vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele

- **Narva Linnavolikogu 20.11.2014 otsusega nr 134 kehtestatud Kulgu tööstusala detailplaneering**

Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering näeb planeeritavale alale ette ettevõtlusehitise reservmaa, tootmise reservmaa ning loodusliku haljasmaa (kõrgepingeliinide kaitsevööndis).

Planeeritava ala kirdeossa on ette nähtud perspektiivsed raudteeharud 30 m kaitsevööndiga. Näidatud on kolm teed, mis algavad Elektriijaama teelt ning läbivad planeeritavat ala või piirnevad sellega.

Detailplaneering vastab Kulgu tööstusala detailplaneeringule.

- **Maakasutuse juhtfunktsioonid vastavalt kehtivale üldplaneeringule**

Ala peamised juhtotstarbed: tootismaa, tootmise reservmaa, ettevõtlusehitise reservmaa, ärimaa, teemaa, haljasmaa.

Detailplaneeringu lahendus vastab kehtivale üldplaneeringule.

- **Narva linna tööstuspiirkonna linnaosade üldplaneering**

Tingimused hoonetele ja rajatistele ning karjääridele

Planeeringuala äri- ja tootismaadel (B, BR, T, TR ja TR+BR) ei ole lubatud ohtliku tootmist või äritegevust ehk kõiki neid tegevusi, mis kajastuvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seaduse §6 lg 1 toodud loetelus. Keelatud on keemia ja naftaproduktide töötlemine, ladustamine vms v.a olmekeemia puhul, kui vastava produkti ohutus tavapärasel käitllemisel on eelnevalt tõestatud.

Detailplaneering vastab Narva linna tööstuspiirkonna linnaosade üldplaneeringule.

- **Tuleohutuse seadus**

Detailplaneeringus on arvestatud tuleohutuse seadusega ja detailplaneering on kooskõlastatud Ida päästkeskusega.

(VT.Seletuskirja punkt 3.9 Tuleohutusnõuded)

- **Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehovõrkude projektid**

Detailplaneeringu koostamise käigus on teostatud maa-ala plaan koos tehovõrkudega. Detailplaneeringu lahendus arvestab kõikide olemasolevate tehovõrkudega.

- **Siseministri määrus 01.03.2021 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“**

Hoonete asukohad on valitud naaberhoonete tuleohutuskujasid silmas pidades.

Detailplaneering vastab tuleohutusnõuetele ja detailplaneering on kooskõlastatud Päästeameti Ida päästkeskusega.

(VT.Seletuskirja punkt 3.9 Tuleohutusnõuded)

- **Eesti standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest**

Normitud müratasemete tagamiseks on määratud nõue lähtuda hoonete projekteerimisel ja rekonstrueerimisel Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ (VT.Seletuskirja punkt 4.5 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks).

- **Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad**

Parkimiskohtade paigutusel ja arvustusel on lähtutud Eesti standardist EVS 843:2016 “ Linnatänavad”

- **Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1:**

Detailplaneeringu realiseerimisel korrastuks linnaruum. Olemasolev säilitatav tänavatevõrk on tihe. Tänavad on valgustatud. Uute hoonete rajamisega vabadele ehituskruntidele luuakse terviklik linnalise tihedusega piirkond, mis tugevdab naabruskonna tunnet ja vähendab tänavakuritegude riski.

Planeeringuala kruntidel paigutatakse kõvakattega platsile taaskasutatavate jäätmete liikide kaupa kogumise konteinerid katusealusesse (VT: graafiline osa joonis DP-2).

Parkimiskohad krundil on paigutatud hoonete lähedale õuealale ja hoonesse, mis raskendab tunduvalt autode ärandamist või vargusi neist. Detailplaneeringu lahendus vastab Eesti standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

- **Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6:Tuletõrje veevarustus”:**

Väline tulekustutusvesi saadakse olemasolevatest Tehase tänav T4 transpordimaal asuvatest hüdrantidest ID 15729 (kaugus hoonestusest 175m ja ID 15719 (kaugus hoonestusest 261m). Samuti on kinnistutele planeeritud hüdrandid (kaugused hoonestusest 30m). Hoonetele nähakse ette sisemine tulekustutus-tuletõrje voolikusüsteemid.

Detailplaneering vastab Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus.Osa 6: Tuletõrje veevarustus“:

(VT. Seletuskirja punkt 3.9 Tuleohutusnõuded).

- **Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7:Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“**

Detailplaneering vastab Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7:Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“. (VT.Seletuskirja punkt 3.9 Tuleohutusnõuded).

Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused:

- **AS Narva Soojusvõrk 13.02.2023**

Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas.Detailplaneering on kooskõlastatud AS Narva Soojusvõrk ja ka kooskõlastamisel uuesti praegusel hetkel.

- **AS Gaasivõrk nr 3-6/43-23 09.03.2023**

Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas.Detailplaneering on kooskõlastamisel praegusel hetkel AS Gaasivõrk.

- **VKG Elektrivõrgud OÜ 07.11.2022 nr VEV.01-03/956-1**

Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas.Detailplaneering on kooskõlastatud ja ka kooskõlastamisel praegusel hetkel VKG Elektrivõrgud OÜ.

- **SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus 02.02.2021.a. nr 1-471**

Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas.Detailplaneering on kooskõlastatud SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus.

- **AS Narva Vesi 07.02.2023 C/41-1**

Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas. Detailplaneering on kooskõlastatud AS Narva Vesi.

Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

- **Hades Geodeesia OÜ Maa-ala plaan tehnovõrkudega töö nr G1923**

Detailplaneering on koostatud arvestades maa-ala plaanil esitatud kõrgusmärke, naaberehitisi ja muid rajatisi.

5.2 Algamise korralduses sõnastatud eesmärk:

Vana-Joala tee 9 kinnistule olemasoleva kinnistu kaheks krundiks jagamine ja ehitusõiguse määramine, samuti olemasolevate hoonete lammutamise või laiendamise võimaluste määramine, maakasutuse sihtotstarvete määramine, liikluskorralduse lahendamine ja tehnovõrkude asukoha määramine.

Algamise korralduse eesmärk on jäänud samaks.

5.3 Muudatused võrreldes DP eskiislahendusega

Detailplaneeringu lahendus võrreldes detailplaneeringu eskiislahendusega ei ole muutunud.

5.5 Muudatused peale detailplaneeringu avalikustamist

Detailplaneeringu lahendus on peale avalikustamist veidi muutunud.

Planeeritud pos nr 1 krundi sissepääs Tehase tänav T5 transpordimaalt on eemaldatud. Säilib olemasolev pääs Vana-Joala tn L2 transpordimaalt.