

## Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu koosoleku protokoll

Narva linn, Peetri plats 5  
Narva Linnavalitsus  
1. korruse konverentsisaal

14.10.2023 nr 4.2-10/13001

Algus 16.00  
Lõpp 17.10

**Koosoleku juhataja** Tatjana Nikolajenkova (ALPA planeeringute spetsialist)  
**Protokollija** Kristina Stepanova (ALPA sekretär)

Registreerimisleht on lisatud.

**Koosolekul osalesid:** Kaie Enno (ALPA), Peeter Tambu (ALPA), Tatjana Nikolajenkova (ALPA), Jelena Molodtsova (ALPA), Evelin Kuusik (SKPK), Vadim Orlov (IVIA), Teet Kuusmik (IVIA), Jaan Metsis (huviline)

**Päevakord:** Narva Metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu

### Sõnavõttud:

**Tatjana Nikolajenkova:** Täna toimub meil Narva Metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu. Detailplaneering oli algatatud 21.04.2022 Narva Linnavalikogu otsusega nr 22 ja selle koostamise eesmärk on suure Narva Metskonna 103 krundi osadeks jagamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine. Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mis muudab üldplaneeringut maakasutuse osas. Praegu on see looduslik haljasmaa, aga kui planeering saab kehtestatud, hakkab see juba olema tootmis- ja ärimaa.

**Evelin Kuusik:** Tegemist on Narva Metskonna 103 maaüksuse puhul ligi 53 hektari suuruse maatükiga, mis on planeeringu alasse haaratud osaliselt ca 18 ha ulatuses. Nagu eelnevalt sai öeldud, teeb detailplaneering ettepaneku üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe muutmiseks looduslikust haljasmaast tootmise- ja ärimaaks. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud sellega, et käesoleval ajal on koostamisel Narva linna uus üldplaneering, mis juba näeb ette sinna äri- ja tootmismaad.

**Peeter Tambu:** Üks suur krunt jagatakse viieks ja neli tükki on haaratud planeeringu alaga. Viies tükk jääb suurena omaette ning sellel säilib senine maakasutuse juhtotstarve. Ülejäänud neljale krundile nähakse ette maa kasutuseks tootmis- ja ärimaa.

**Evelin Kuusik:** Planeeringuga on lubatud krundid omavahel liita. Lubatud on püstitada kuni 3-korruselise tootmisärihoonet ja maksimaalselt kuni 40 meetri kõrgust tulenevalt tehnoloogilisest vajadusest. Eskiislahenduses me ei ole määratlenud hoonetele välisviimistluse ega katusekatte materjale, need

määratakse konkreetselt ehitusprojektiga. On tingimus, et ei tohi kasutada imiteerivaid materjale. Samuti on hoone põhikonstruktsiooni materjalide valik vaba. Kuid hooned tuleb projekteerida selliselt, et nad ei häiriks keskkonda. Juurdepääsud on ettenähtud nii Kadastiku teelt kui ka Nahavabriku tänavalt. Juurdepääsude pöörderaadiused on kavandatud 15 teha meetri laiused.

**Peeter Tambu:** Kadastiku tänava sissepääs - kui on soov, et hakkaks teenindama vajadusel kogu nelja krundi ala, siis sellisel juhul tuleb näidata ette servituudi vajadus nende kinnistute kasuks. Juhul, kui mingil põhjusel neli krunti näiteks juhtuvad olema erinevate omanike käes, siis ei saa vältida seda olukorda, et keskmine krunt ei pääse kuskilt ligi. Juhul kui tahetakse, et säiliks ligipääs kõigile neljale kinnistule, peab servas olema tee peal näidatud servituudi vajadus üksteise kasuks.

**Evelin Kuusik:** Selle ettepanekuga arvestame detailplaneeringu koostamise käigus. Parkimise osas on detailplaneeringu eskiislahenduses läbiviidud kontrollarvutus vastavalt Eestis kehtivale standardile „Linna tänavad“, kuid konkreetset nõuet ei ole veel määratletud. Täna on näidatud planeeringus ca 20% parkimiskohtade vajadusest normatiivse arvutuse käigus. Täpne parkimine lahendatakse projekteerimise staadiumis.

Olemasolevat kõrghaljastust püütakse säilitada maksimaalselt, 10% on kindlasti tagatud. Muus osas on antud tingimused vältida kuumasaari, nii et oleks eelistatud parkimisplatside rajamisel katendid, mis tagavad ka sademevee läbilaskvuse ja parkimiskohad oleksid haljastusega ja samas ka kergesti hooldatavad. Samuti planeeringu eskiisi seletuskirjas on ette nähtud puhkekohtade rajamine töötajatele.

**Peeter Tambu:** Nendel kruntidel parkimiskohad ja sõiduteed ei ole peamine kuumasaare tekkimise koht. Kuumasaar tekib siin hoone katusel, siis üldplaneeringus on kuumasaarte vältimiseks sees nõue alates teatud suurusest, see oli 300 ruutmeetrit, kasutada meetmeid, näiteks haljaskatus, päikesepaneelid. Kahjuks selle maja mõõtude juures päikesepaneele ei saa kasutada vajalikul määral. Kuumasaarte vältimiseks tihti kasutatakse Euroopas heledat katusekatet.

**Jaan Metsis:** Oleks hea, et kui see projekt ei realiseeru ja tehast ei tule, ei oleks metsa asemele rajatud päikesepark.

**Kaie Enno:** Praegu see planeering ei võimalda seda, sest see on hoonestatav kinnistu.

**Teet Kuusmik:** See võimalus võiks ikkagi jääda.

**Peeter Tambu:** Olen sellega mõttega nõus, kuna tegemist on noore metsaga.

**Jaan Metsis:** Planeeringuga on ette nähtud juba raadamine, siis on vaja rajada uus metsapõlv.

**Teet Kuusmik:** Kui kehtestatakse detailplaneering, kus on tootmis- ja ärimaa, siis raadamine seaduse järgi on juba lubatud.

**Kaie Enno:** Isiklikult ei näe mingit traagikat metsa maha võtmises. Punkt üks - see on terviklik tööstusala ja tekivad normaalsed tööstusalad. Punkt kaks – see

on tegelikult kaevandusala, mis, kui ta ei ole hoonestatav, on kaevandatav ja kasutusele võetav, seetõttu mets likvideeritakse igal juhul.

**Peeter Tambu:** Maa-ameti üks nõue on see, et planeeringus peab sisalduma hoiatus, et mis iganes hoone või tootmine sellele planeeringualale rajatakse, see tootmine peab arvestama kõrvalkinnistustel kaevanduste avamise võimalusega ehk müra, tolmu ja vibratsiooniga. Kui seda lauset ei ole, siis seda planeeringut ei kooskõlastata.

**Kaie Enno:** Mida me oleme Maa-ametile korduvalt rõhutanud kirjalikult, et nemad lubade andmisel peavad valima sobiva kaevandamismeetodi- ehk nad ei tohi kasutada meetodit, mis tekitab liiga palju vibratsiooni, müra jne. Meetod tuleb valida arvestades ümbritsevat keskkonda.

Planeeringu eskiislahenduses on kirjas, et hoonete kõrgus võib olla kuni 40 meetrit, mis iseenesest mingite tehnoloogiliste tornide puhul on vajalik, see on tööstuse ala. Aga tekkis küsimus, kas siin täpsustatakse, mis ulatuses võib hoonete maht olla 40 meetrit.

**Teet Kuusmik:** Täna vaadates tõenäoliselt Aquaphori tehase vajadusi, siis 40 meetri kõrguse vajadust on vähe, tehnoloogilised asjad on väga üksikud. Võib panna iga kinnistu puhul kolmandik, mitte rohkem. 25 m tundub täiesti piisav kõrgus hoonetuseks.

**Kaie Enno:** Väga oluline, mis on meie teede arengukavas, on terviklik jalgratta teede/ kergliiklusteede võrgustik. Antud juhul ma ei näe, et sellega oleks planeeringulahenduses arvestatud. Selle märkuse juba tegime ka eelnevalt kirjalikult ja sellegipoolest ei ole seda arvestatud. Sellega seoses tekib mul küsimus, et krundi piirid jooksevad praegu tänavate piirideni välja. Ja kui siin oli juttu sellest, et piirdeaedasid lubatakse mööda krundi piiriperimeetrit, siis tegelikult me sulgeme üldse need alad, kus peaks tekkima läbipääs kergliiklusele. Juba kinnitatud kergliiklusteede võrgustiku kavas, mis on linnal kinnitatud, peaks igal juhul olema arvestatud kergliiklusteede võrgustiku moodustamisega ja minu ettepanek oleks kergliiklusteede alad välja kruntida tootmiskruntidest. Kergliiklusteed peavad tekkima nii Nahavabriku kui ka Kadastiku tänavate äärde.

**Teet Kuusmik:** Meie poolt vaadates on see hea mõte, sest kergliiklusteele võib olla vajalik mahutada ka mõned kommunikatsioonid, nt side ja tänavavalgustus.

**Peeter Tambu:** Täna on meil projekteerimisel juba üks uus kergliiklustee läbi Uusküla - Kadastiku, suure skeemi järgi just nimelt selleks, et täna puudub linnast ühendus kergliiklusteega Kadastikku. Esimese tööstuspargi planeeringu järgi pidi olema kergliiklustee pargipoolsel küljel. See on terve pikk riba, mis tuleb pargi ulatuses kuni ristmikuni edasi Nakro pool.

**Kaie Enno:** Kas ma saan õigesti põhijoonisest aru, et selle viiemeetrise riba peale hoonestusala ja krundipiiri vahele enne kõrgepingeliini koridori peaks jääma kõrghaljastusriba, mis oleks puhvertsoon hoonestuse ja lageda ala vahel.

**Evelin Kuusik:** Siin on praegu hoonestusala kinnistu piirist näidatud 10 meetri kaugusel, mis ilmselt sõltub sellest, kui suur vajadus on manööverdusruumiks.

**Kaie Enno:** detailplaneeringu koostamise jätkamisel tuleb muuta hoonestusalade asukohti vastavalt sellele, kuhu on võimalik hooneid rajada. Hoonestusala asukohad tuleb eemaldada parklate pealt, samuti kohtadest kuhu tuleb rajada kõrghaljastust (näiteks planeeringuala kagunurgas). Kõrghaljastuse asukohad tuleb planeeringule kanda.

Planeeringus tuleb arvestada rohevõrgustiku täpsustamisega ja eraldi tuleb kirjeldada nii joonistel kui seletuskirjaliselt, kuidas jääb toimima maakonnaplaneeringuga kehtestatud rohevõrgustiku ala.

**Peeter Tambu:** Mõistlik oleks mitte kasutada linnahaljastuse puid, mis ei kasva üle 10 meetri kõrguseks. Sellises kohas võiks olla näiteks harilik pärn, siis oleks tehase eraldamine sõiduteest selles mõttes hea.

**Kaie Enno:** Üks teema arutamiseks on see, et see on natuke erandlik planeering, just selle tõttu, et me teeme riigi kaevandusreservmaale sellise funktsiooni, mis takistab pärast kaevandamist. Me peaksime rohkem tähelepanu pöörama seletuskirjas põhjendustele, miks antud tööstusala on just selles asukohas vajalik. Eraldi peatükina kirjutada seletuskirja sisse põhjendused.

**Evelin Kuusik:** Mul ei ole infot tänavavalgustuse osas, selle kohta ma saatsin kirja Rimma Aleksejevale ja Tatjana Lennukile, aga ei saanud tagasisidet.

Telia sidevõrgu osas, nende rajatised siin puuduvad, sidevõrgu lõpp-punkt on Elektriijaama tee 59 kahekorruselise hoone serveriruumis, siin on pigem küsimus arendajale, mismoodi on soov sideühendus tagada, olemas on ka mobiilne võimalus.

**Teet Kuusmik:** Meil on Tööstuspargi esimene etapp, seal on meil kogu sidevõrgustik välja ehitatud, sideühenduse saab tuua enda võrgust.

**Evelin Kuusik:** Elektriühenduse saab kohe üle Kadastiku tänava ja siin on vaja kinnistu näha ette koht alajaama tarbeks.

**Teet Kuusik:** Üks teema veel, ma ei tea, kas on vaja planeeringus ette näha, et otseliini elektriühendus oleks võimalik Balti Elektriijaamast?

**Kaie Enno:** Kindlasti on vaja.

**Peeter Tambu:** Peab vähemalt näitama ära, kuidas ta siiani jõuab ja mis kohas.

**Teet Kuusmik:** Meil on tegelikult projekteeritud otseliinid, kanalisatsioon ja trassid, ehitusluba on ka olemas. Võib põhimõtteliselt võtta need trassikoridorid aluseks. Aga planeeringus on vaja kajastada otseliinide elektritarbimise võimalusi.

**Peeter Tambu:** Ja alajaama puhul on vaja vaadata, kas võrguvaldaja tehnilistes tingimustes oli nõue, et alajaama-alust maad tahetakse eraldi kruntida või nad on nõus, et alajaam asub näiteks hoones sees.

**Teet Kuusmik:** Oli ettepanek, et tegelikult vasakule poole serva ja allapoole võiks olla hea teha eraldi krunt, kus on kergliiklustee osa 3 meetrit ja võib-olla ette näha veel 3-4 meetrit erinevate kommunikatsioonide jaoks.

**Kaie Enno:** On mõistlik arvestada laiema koridoriga, mis katab nii kergliiklustee 3m laiuse vajaduse, lisaks tuleb arvestada kergliiklustee nõlvadele vajalik ala ja kommunikatsioonidele vajalik ala.

**Otsustati:** Jätkata Narva Metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu koostamist. Täiendada lahendus vastavalt antud protokollile.

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Tatjana Nikolajenkova  
Koosoleku juhataja

Kristina Stepanova  
Protokollija