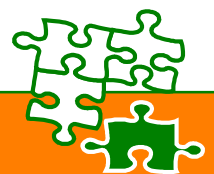




## NARVA LINN. ELEKTRIJAAMA TEE 59e DETAILPLANEERING.

OÜ Head 2022



---

# NARVA LINN. ELEKTRIJAAMA TEE 59e DETAILPLANEERING. ESKIIS.

ALGATATUD: 25.08.2022. a Narva Linnavolikogu otsusega nr 44  
VASTUVÕETUD: .....  
KEHTESTATUD: .....  
KEHTESTAJA: Narva Linnavolikogu

ÜLEANTUD: 15.09.2022  
KORRIGEERITUD: –  
TÖÖ NUMBER: 036/2022  
TELLIJA: NPM SILMET OÜ  
Kesk tn 2, Sillamäe linn 40231,  
Ida-Virumaa  
PROJEKTIJUHT: Kaur Lass

# SISUKORD

## SELETUSKIRI

<b>SISSEJUHATUS</b> .....	<b>4</b>
1.1    PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSDOKUMENDID .....	5
<b>2  ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS</b> .....	<b>6</b>
2.1    PLANEERINGUALA SUURUS JA PLANEERITAVA ALA.....	6
2.1.1  Planeeringuala tehnovarustus .....	7
2.2    KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA JUURDEPÄÄSUD ALALE .....	7
<b>3  DETAILPLANEERINGUGA MÄÄRATAVAD TINGIMUSED</b> .....	<b>9</b>
3.1    DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGUTELE .....	9
3.2    MAA-ALA JAGAMINE KRUNTIDEKS JA EHTUSÕIGUS.....	12
3.2.1  Tehase krundi (krunt 1) maakasutus ja ehitusõigus jt näitajad.....	12
3.3    LIIKLUSKORRALDUS, PLATSID JA PARKIMINE .....	13
3.4    PIIRDED .....	14
3.5    TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS .....	14
3.5.1  Elektrivarustus ja välisvalgustus .....	15
3.5.2  Sidevarustus.....	16
3.5.3  Veevarustus.....	16
3.5.4  Kanaliseatsioon .....	17
3.5.5  Sademeveelahendused ja vertikaalplaneerimine.....	17
3.5.6  Auruvarustuse võimalused.....	18
3.5.7  Gaasivarustus .....	18
3.6    TULEOHUTUS JA TULETÕRJEVEEVARUSTUS.....	19
3.6.1  Tuletõrjeveevarustuse lahendamise põhimõtted.....	20
3.7    SOOJAVARUSTUS, HOONETE KÜTE JA PÄIKESEPANEELID .....	21
3.8    HALJASTUS .....	21
<b>4  KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS</b> .....	<b>23</b>
4.1    KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	26
4.2    LIIKLUSOHUTUSE TAGAMINE.....	26
<b>5  PLANEERINGU ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTED</b> .....	<b>27</b>
<b>6  FOTO</b> .....	<b>28</b>

## LISAD

LISA 1: MAGNETITE VALMISTAMISE TEHASE RAJAMINE NARVA LINNA, ELEKTRIAAMA TEE 59E KINNISTULE. SISENDANDMED KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE VAJADUSE KOHTA EELHINNANGU ANDMISEKS. HENDRIKSON & KO, TÖÖ NR 22004336-1, TARTU 2022

## SKEEMID JA JOONISED

ASENDIPLAAN  
KONKATA LA JOONIS  
TUGIJOONIS M 1:1000  
PÕHIJOONIS M 1:1000  
ILLUSTRATSIOON

## SISSEJUHATUS

**Planeeritav ala asub Narva linnas Balti Elektriijaama (edaspidi BEJ) territooriumi koosseisus, tegu on elektritootmisest välja langenud kinnistuga, mille aadress on Elektriijaama tee 59e (katastritunnus: 51101:001:0964; sihtotsarve: tootmismaa 100 %; pindala: 75 476 m<sup>2</sup>).**

**Planeering on algatatud Narva Linnavolikogu 25.08.2022 otsusega nr 44.**

Planeeritav ca 7,5 ha suurune ala koosneb ainult Elektriijaama tee 59e kinnistust, mis on hetkel valdavalt hoonestamata ja tühi (vt ptk 6, foto).

Planeeringualale pääseb BEJ siseteedelt Elektriijaama tee kaudu. Kinnistu omanikuks on Enefit Power AS ja kinnistule seatakse hoonestusõigus Neo Performance Materials Inc omandis oleva Eesti ettevõtte kasuks. Planeeringu menetlusel esindab uue tehaseomaniku emafirmat Neo Performance Materials Inc nende teine Eesti ettevõtte NPM SILMET OÜ.

**Planeeringu koostamise eesmärk on rajada tootmishoonete kompleks magnetite tootmiseks.** Planeeringuga soovitakse kinnistule rajada kuni 25-st hoonest koosnev tootmiskompleks maksimaalse ehitusalune pinnaga kuni 52 000 m<sup>2</sup> ja maksimaalse kõrgusega kuni 25 m olemasolevast maapinnast. Kavandatavad tootmishooned haakuvad iseloomult olemasoleva BEJ tootmiskompleksiga ja jäävad BEJ hoonest madalamaks. Paiknedes energiatootmisala keskel, on planeeritav uushoonestus olemasoleva kompleksi domineerivate kõrgete ja suurte hoonete/rajatiste vahel kaugvaadetes vähem märgatav kui elektriijaama põhikorpus.

Tehase rajamisega on kavas luua kokku ca 1000 uut töökohta ja töö tehases käiks mitmes vahetuses, korraga oleks tehases kohal kuni 350 inimest.

**Detailplaneeringuga määratakse planeeringualal ehitusõigus ja edasise projekteerimise nõuded;** uute teede ja tehnosüsteemide põhimõttelised asukohad, kitsendused, servituutide vajadus jms vastavalt kehtiva *planeerimisseaduse* nõuetele.

Detailplaneeringu jooniste aluseks on valminud augustis 2022 aluskaart M 1:500, mille on koostanud Hades Geodeesia OÜ (töö nr Töö nr G2177).

Detailplaneeringu eskiis valmis OÜ Head, Neo Performance Materials Inc vahelises koostöös ning detailplaneeringu koostamisse on olnud kaasatud ka maaomanik Enefit Power AS. Planeeringu tehnolahendused antakse hilisem planeerimise käigus.

OÜ Head poolt tegeles detailplaneeringu eskiisi koostamisega planeerimiseksperit Kaur Lass (arhitekt, MA) ja maastikuarhitekt Piret Põllendik.

Planeeringu väljatöötamisse olid kaasatud Neo Performance Materials Inc esindajad James Herchenroeder ja Yong Keat Lim ning NPM SILMET OÜ Raivo Vasnu jmt isikud. Koostööd tehti lisaks Henrikson & KO esindajaga Juhan Ruut (keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta eelhinnangu sisendandmete ülevaate koostaja), Entec Eesti OÜ

esindajaga Ülar Jõesaar, Inseneribüroo Telora esindajaga Priit Aakre ja Norte OÜ esindajaga Margus Klementsov.

## 1.1 Planeeringu koostamise alusdokumendid

**Planeeringu koostamise peamiseks alusedokumendiks oli Narva Linnavolikogu 25.08.2022 otsus nr 44 planeeringu algatamise kohta koos kahe lisaga.**

**Käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestati järgmiste kehtivate planeeringutega:**

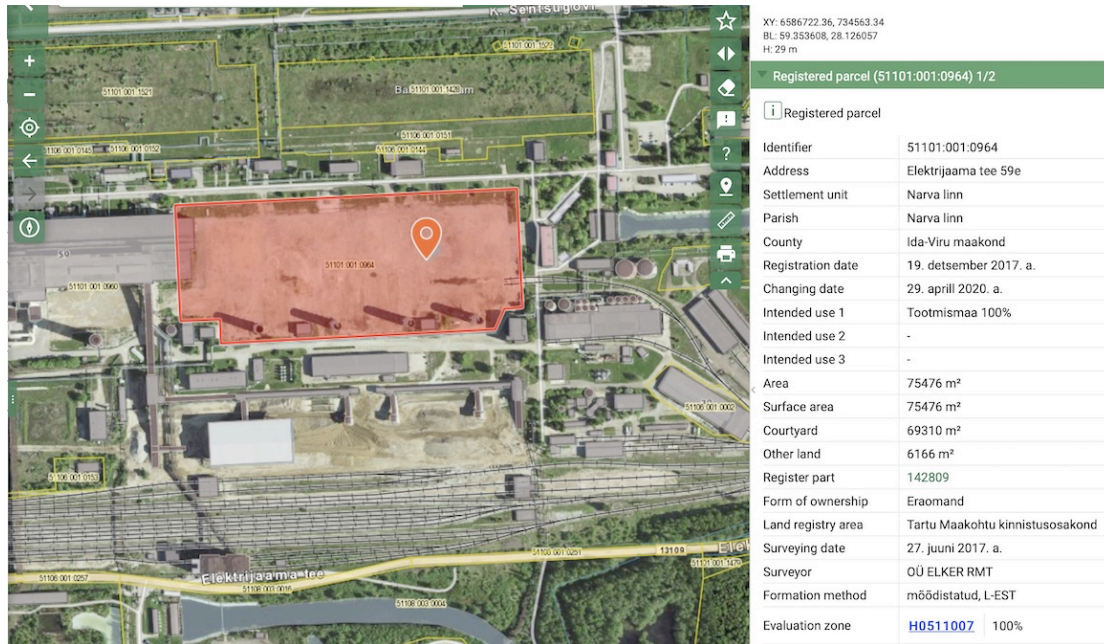
- *Üleriigiline planeering "Eesti 2030+"*. Koostanud Siseministeerium. Kehtestatud Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 korraldusega nr 368;
- *Ida-Viru maakonnaplaneering*. Koostanud Ida-Viru Maavalitsus. Kehtestatud Ida-Virumaa Maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278;
- *Ida-Viru maakonna teemaplaneering „Asustus ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“*. Koostas Ida-Viru Maavalitsus. Kehtestatud Ida-Viru maavanema 11.07.2003 korraldusega nr 130;
- *Narva linna üldplaneering*. Koostaja Pöyry Entec AS. Kehtestatud Narva linnavolikogu 24.01.2013 otsusega nr 1;
- *Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering*. Koostaja Pöyry Entec AS. Kehtestatud Narva linnavolikogu 21.10.2010 otsusega nr 143;
- *Elektrijaama tee 29 krundi ja sellega seotud alade detailplaneering*. Koostaja AS Elpec. Kehtestatud Narva linnavolikogu 09.10.2003 otsusega nr 130/22;
- *Narva linna ehitusmäärus*.

Lisaks eeltoodud alustele on planeeringu koostamisel lähtutud ka Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest.

## 2 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS

### 2.1 Planeeringuala suurus ja planeeritava ala

Planeeritav ala asub Narva linnas senise BEJ kinnise territooriumi keskel ja selleks on kinnistu aadressiga Elektriijaama tee 59e (katastritunnus: 51101:001:0964; sihtotsarve: tootmismaa 100 %; pindala: 75 476 m<sup>2</sup>, vt skeem 1).



Skeem 1. Planeeritava kinnistu info väljavõte Maa-Ameti kodulehel.

**Planeeritaval maa-alal asus BEJ endine generaatorihooned ala. Kinnistul paiknesid BEJ elektritootmise 4 plokki ja nende korstnad, mis nüüdseks on lammutatud.**

Krundil on täna endisest hoonestusest ja rajatistest säilinud 4 korstna jalad/alused, mis kuuluvad lammutamisele ja kaks väiksemat hoonet (kuuluvad lammutamisele) ning ca 40 m pikkune 2-rajaline raudtee osa (kuulub ülesvõtmisele). Lisaks on pinnases maa seest välja kaevamata endise hoone vundamendid ja põrandaalused trassid. Ka need kuuluvad lammutamisele. Krundi läbivad ida-lääne suunal ka Kulgu kanaliga ühendatud kaks betoontruupi, mis paiknevad krundi põhjaservas.

Krunt on hetkel lammutusjärgse täitega ja valdavalt ilma haljastuseta. Ainus hobukastanite ja sirelitega väike haljastu paikneb kinnistu kirde nurgas.

Krundini on juurdepääsud olemasolevatelt Elektriijaama kompleksi siseteedelt ja teede kasutuseks on kokkulepped BEJ maaomanikuks oleva Enefit Power AS-iga. Juurdepääsud kinnistuni avatakse liikluseks ja BEJ kinnist territooriumi on kavas vähendada.

Planeeritaval alal asunud varasem kohalik geodeetilise põhivõrgu punkt on hävinud ja ei olnud ala mõõdistustööde ajal enam tuvastatav.

Planeeringuala piires, selle põhjaservas, kehtib osaliselt *Elektrijaama tee 29 krundi ja sellega seotud alade detailplaneering*, mille koostaja AS Elpec ja mis on kehtestatud Narva linnavolikogu 09.10.2003 otsusega nr 130/22. See planeering hõlmas peamiselt Elektrijaama 29 kinnistut, kuid haaras kaasa ka osa Elektrijaama tee 59 kinnistust. Planeering koostati jaotlate uuendamiseks. Planeering ei andnud Elektrijaama tee 59e osas ehitusõiguseid, kuid nägi ette planeeringualalt jaotlateni kaabelühendused, mis tänaseks enam pole enam kasutuses.

### 2.1.1 Planeeringuala tehnovarustus

Planeeritaval alal puuduvad toimivad tehnovõrgud, sest alal olnud võrgud on lammutamise käigus saanud kahjustusi.

Planeeringuala piiri lähenduses asuvad kaks vaatluspuurauku (vt *Tugijoonis*). Esimene neist on ala põhjapiiril, väljapool kinnistut PRK0019957 (hüdrogeoloogilise uuringu puurkaev sügavusega 8,6 m; puurangu info: <https://otsi.eelis.ee/PRK0019957>) ja teine planeeringuala lõunapiiril PRK0019952 (hüdrogeoloogilise uuringu puurauk sügavusega 7,8 m; puurangu info: <https://otsi.eelis.ee/PRK0019952>). Mõlemad puuraugud tuleb säilitada vaatluskaevudena. Puuraukudel on hooldusala raadiusega 10 m (vt *Põhijoonis*) ja nendeni tuleb tagada juurdepääs keskkonnaseireks.

Alast põhjapool, paralleelselt krundi põhjapiiriga, kulgeb BEJ jahutusvee kanaliga ehk Kulgu kanaliga (VEE1065500, ka Balti SEJ juurdevool kanal nr 1) ühendatud maa-alune veekollektor, mis on ühenduses Narva veehoidlaga (kanali pikkus on 3,9 km). Elektrijaama tee 59e kinnistu ida-piir jääb kanali avatud osa lõpp-punktist ca 130 m kaugusele.

Planeeritavast alast lõunas asub Enefit Power AS vesinikumahutipark.

BEJ on B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte, mille ohtlikkus tuleneb reservkütuse mahutitest (üheaegselt hoiustatakse põlevkivi kütteõli kuni 9 000 t, kuid mahutite ohuala raadiusega ca 26 m) ei ulatu planeeritava kinnistuni, sest mahutipark jääb ca 370 m kaugusele kinnistu piirist). Seega, Elektrijaama tee 59e ei jää KSH eelhinnangu alusel (vt Lisa 1) ühegi ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse.

## 2.2 Kontaktvööndi analüüs ja juurdepääsud alale

BEJ näol on tegu on energiatootmise ja suurtööstuste piirkonnaga, mis on kehtivas Narva linna üldplaneeringus määratud tootmiskaaks.

Tänane pääs BEJ alale on mööda Elektrijaama tee 59 kinnistu siseteid. Alani ei ulatu ega ole kehtiva ÜP järgi avalikke teid, sest planeeritav ala jääb BEJ hoonete ja rajatiste keskele. Samas BEJ väravani on mööda Enefit Power AS-ile kuuluvat teed mööda sõita igapähele.

Krundi põhja, ida ja lõunakülgedes kulgevad olemasolevad BEJ siseteed.

Ala naabriks kinnistul on kõikides suundades Enefit Power AS-ile kuuluvad maaüksused ja juurdepääs kinnistuni on läbi sellele ettevõttele kuuluvate siseteede.



Skeem 2. Kontaktvööndi ala vastavalt Narva Linnavolikogu 25.08.2022 otsuse nr 44 lisa 2.

Lähtuvalt BEJ kompleksi energiatootmise osa ümberkujundamisega on kavas Elektriijaama 59e kinnistuni ulatuv teosa avada ja kinnist elektri- tootmiskompleksi territooriumi vähendada (vt *Põhijoonis*).

Linnavolikogu otsuses määratud kontaktalas (vt *skeem 2*) asuvad BEJ raudteed (vt *skeem 2* alaosa), BEJ tootmiskompleks (sama skeemi kesk- osas) ja Varsakabja ning Kanali tee vaheline suvilate piirkond (sama skeemi paremas servas asuv Vesiroosi tn, Lõikuse tn jt tänavate piirkonna suvila- ja aiandusühistute ala).

Kontaktvööndi piirkonnal puudub selge ühine vormikeel ja ehitusstiil. Domineerivad BEJ korstnad, BEJ energiakompleks ja tööstusmaastik. Mitmete piirkonna teede kohal või ääres kulgevad soojatorustikud. Piir- konnale lisab eripära Kulgu kanal (VEE1065500, tuntud ka kui Balti SEJ juurdevool kanal nr 1).

Väljapool tootmiskompleksi on kontaktvööndialal üksjagu palju kõrg- haljastust ja ka suvilate piirkonna siseteede ja kanali ääres on kitsad puistu ribad.

Kontaktala piires kehtib *Elektrijaama tee 29 krundi ja sellega seotud alade detailplaneering*, mis on kehtestatud Narva linnavolikogu 09.10.2003 otsusega nr 130/22, teised planeeringud jäävad kontaktalast kaugemale (vt *Kontaktala joonis*).

Lähimad elamumaade alad asuvad planeeritava Elektriijaama tee 59e kinnistu piirist ca 690 m kaugusel idas (Vesiroosi tn, Lõikuse tn jt tänavate piirkonna suvila- ja aiandusühistute ala, *skeem 2* parem serv) ning ca 790 m kaugusel kagus (vt täpsemalt joonis *Lisa 1 lk 5*).



### 3 DETAILPLANEERINGUGA MÄÄRATAVAD TINGIMUSED

Planeeringulahendust ja kruntide ehitusõiguseid kajastab lisaks seletuskirjale *Põhijoonis*. Põhijoonisel toodut tuleb tõlgendada seletuskirja selgituste kontekstis ja planeeringu joonised ning seletuskiri moodustavad ühtse terviku.

Detailplaneeringuala krundile 1 magnetitehase rajamise vajadus on seotud taastuenergia tootmismahu kasvu, elektriautode osakaalu suurenemisega transpordis, robotite kasutuselevõtu ja IT üldise arenguga, millest tulenevalt Euroopas kasvab haruldastel muldmetallidel põhinevate kõrg-efektiivsete püsomagnetite nõudlus 2035. aastaks kolm korda (2019. a oli see 18 000 t/a, 2035. a vajalik prognoos on 46 000 t/a). Seetõttu on tehase arendaja hinnangul otstarbekas Euroopasse rajada selliste magnetite tootmise tehas.

Tehases on kavandatud toota haruldaste muldmetallide ferrosulamitel põhinevaid kõrgefektiivseid magneteid. Tehase arendust kavandatakse kahes etapis: I etapil toodetakse 2 000 t aastas magneteid, II etapil suurendatakse tootmisvõimsust kuni 5 000 t-ni aastas.

Tehase asukoha otsingutes jõuti planeeritava kinnistuni, sest see on tootmismaa, kus saab sisendhinna alla viimiseks kasutada tootjalt otse elektri ostmist ning Narvas on vaba tööjõudu. Lisaks, Enefit Power AS toodangujäägiks on aur, mida saab tootmises kasutada. Positiivne aspekt on ka vesiniku saadavus ja Enefit Power AS vesiniku mahutipargi lähedus kinnistule. Võimalik võib olla ka Enefit Power AS käest soojavarustuse saamine. Energiatootmiskompleks planeeringuala naabruses loob tehase tõhusaks tegutsemiseks vajaliku sünergia.

Tehase üks eesmärke on materjali taaskasutus, mistõttu tootmisprotsessi sisendmaterjalist ca 20% on jäätmeid, millest saab haruldased muldmetallid hüdro metallurgiliselt ekstraheerida ja seeläbi tekib tehasel Ida-Virumaal paiknedes sünergia NPM Silmet haruldaste muldmetallide tootmise tehasega, kus toimub vanade magnetite käitlus ja muutmine kasutatavaks toormeks. Täpsema ülevaate tootmise eripäradest, protsessist ja võimalikust keskkonnamõju ulatusest annab planeeringu *Lisa 1*. Rajatava tehase ehitusõigust kajastab ptk 3.2.1.

Detailplaneeringu elluviimine võimaldab piirkonda taasluua töökohad ja võtta ka mitmed hetkel kasutusest väljas hooned ja parkimisplatsid kinnistu naabruses uuesti kasutusele (nende senine kasutusotstarve jääb samaks ja nende kasutamine ei vaja uut planeeringut).

**Uue tehasekompleksi rajamisega luuakse kokku ca 1000 uut töökohta ja töö tehases käiks mitmes vahetuses, korraga oleks tehases kohal kuni 350 inimest.**

#### 3.1 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringutele

Elektrijaama 59e maaüksus paikneb vastavalt 24.01.2013. a. Narva Linnavalikogu otsusele nr 3 kehtestatud *Narva linna üldplaneeringu* järgi toot-

mismaa juhtotstarbega alal, seega ala on sobilik nii tööstuse- kui ka keskkonnaohutu suurtootmise paigutamiseks (vt *skeem 3*).

Vastavalt üldplaneeringu ptk. 2.2.6 “*detailplaneeringu algatamiseks tuleb koostada eskiis, millest peab selguma hoonete ja rajatiste paigutus ning tootmistegevuse spetsiifika.*” Vastav eskiis valmis 2022. aasta juunis ja selle koostas OÜ Head.

Tehase hoonetekompleks täidaks valdava osa Elektriamaa tee 59e krundist 1 (vt *Põhijoonis*), kuid kuna üldplaneeringus asub ala tootmisala keskel, siis hoonestuse paigutus hoonestusala sees ja rajatiste paigutamine krundil jääb vabaks, mis on kooskõlas üldplaneeringuga.

Hoonestamata ala ulatuses on võimalik täita ka üldplaneeringus olev 10% mahus krundi haljastamise nõue. Näiteks saab haljastada tootmishoone ja säiliva energiakompleksi vahelise ala. Haljastuse täpne paigutus määratakse hilisema projekteerimise käigus (vt ptk 3.8).

Üldplaneeringu ptk 2.2.2 esitab nõude, et hooned peavad krundil paiknema olemasolevatel hoonestusaladel minimaalselt 5 m krundi piirist, see nõue on detailplaneeringuga täidetud (vt *Põhijoonis*).

Maa-ala ei ole kavas eraldiseisvateks kruntideks jagada, kuid senisest Elektriamaa tee 59e kinnistust eraldatakse BEJ juurde kuuluva hoone teenindamiseks vajalik maa (krunt 2), mis liidetakse Elektriamaa 59 kinnistuga, et kogu säilinud energiatootmiskompleks jääks paiknema ühe kinnistu piiresse. Kogu tootmiskompleks on suhteliselt kompakte, paiknedes ca 160 x 340 suurusel alal.



*Skeem 3. Kehtiva Narva üldplaneeringu väljavõte (üldplaneeringu kaart: AS Pöyry Entec).*

Parkimine tehase töötajate vajadusteks lahendatakse osaliselt krundi sees ja valdavalt koostöös krundile hoonestusõiguse andja Enefit Power AS-iga nende ümberkaudsetes vabades parklates, mida kasutasid omal ajal

BEJ elektritootmise 4 ploki ja säilinud hoonete töötajad. Ka on kavas tootmiskompleksi kontoriteks rentida naabruses säilinud hooned (need ei ole haaratud planeeringualasse). Selline lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas, sest kogu parkimine lahendatakse olemasolevate tootmisalade piires ja avalikele aladele uusi parkimiskohti ei vajata..

**Toodang ja tootmisprotsessid kavandatavas tehases on oluliste keskkonnamõjudega (vt Lisa 1).** Kavandatav tegevus vastab seega kehtiva üldplaneeringu peatükk 2.2.6 nõudele.

Viidatud *Narva linna üldplaneeringu* peatükk 2.2.6 toob välja, et “*Narva linnas ei ole tootmiskaardel (va juba kasutuses olevad tootmiskaardid ja transpordiskaardid, kus vastav tegevus on juba lubatud kehtiva detailplaneeringu, nõuete kohase projekti või väljastatud kasutuslubade vms õiguspärase loa alusel ja kus seda võib jätkata vastavalt neis lubades toodud tingimustele) lubatud tegevused, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõjuhindamissüsteemi seaduse §6 lg 1*”. Tehase tegevusvaldkondi antud loetelus ei ole.

Lisaks sellele ei ole tootmiskaardile ja tootmise reservkaardile (ja üldplaneeringu muutmisel ka võimalikele muudele tootmisaladele) lubatud üldplaneeringu järgi rajada “*keemiatööstust ja keemiaterminalide vms ettevõtteid, millega kaasneb õhusaaste, vibratsioon, lõhn, kõrge keskkonnamõju ja keskkonnamõju probleemid.*” Kuigi magnetite tootmise juures kasutatakse kemikaale, ei ole tegu keemiatööstusega ning käideldavate kemikaalide maht on nt keemiatööstuse või keemiaterminalide mahuga võrreldes väike.

Tootmise juures saab ära kasutada BEJ tegevuse tulemusel toodetud vesinikku, elektrienergiat ja auru ning vajadusel ka sooja, mis suurendab energiatõhusust ja soosib tegevuse jätkusuutlikkust. Keskkonnamõju mõju avalikkus ja jätkusuutlikkus on üldplaneeringu järgi linna taotlusteks.

Tehases kasutatakse erinevaid töötlemisprotsesse nagu värviliste metallide ferrosulamite valmistamine (sh vanade magnetite ümbersulatamine), sulami rabestamine ja jahvatamine, pressimine, paagutamine, toorikute lõikamine, pinna eeltöötlemine (fosfateerimine) ja katmine epoksiidvärviga, magnetiseerimine. Üksi selline tegevus ei ole nimetatud *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõjuhindamissüsteemi seaduses* (edaspidi KeHJS) §6 lg1, sh ei põhjusta kaasnev kemikaalikasutus käitise klassifitseerimist A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtteks *kemikaalide seaduse* alusel (teadaolevate andmete alusel vastab kavandatava tegevuse kemikaalikasutus ohtliku ehk C-kategooria ettevõtte tunnustele).

Samuti ei ilmne detailplaneeringu elluviimisel ja tootmisel tegevusi, mis on *planeerimisseaduse* § 95 lõike 2 alusel Vabariigi Valitsuse määrusega nr 102 kehtestatud olulise ruumilise mõjuga ehitiste (ORME) nimekirjas. Seega antud tootmine sobib linna tööstusalale ja vastab üldplaneeringule.

**Käesolev detailplaneering on seega kõigis aspektides kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga, seda nii sisult kui ka tootmise asukoha valiku poolest. Tootmine ei ole olulise keskkonnamõjuga ega põhjusta norme ületavat saaste linnaruumis ega mõjuta elamu alasid.**

### 3.2 Maa-ala jagamine kruntideks ja ehitusõigus

**Detailplaneering jagab senise tootmismaa kinnistu kaheks tootmismaaks.** *Põhijoonisel* on märgitud hoonestusalad tegelikuks hoonete rajamiseks vajalikest aladest suurematena. See võimaldab hiljem tööstushooneid ala sees paigutada parimal viisil tõhusa tootmise saavutamiseks.

**Kõik rajatavad hooned peavad olema krundi piirist min 5 m kaugusel.**

Krunt 1 on põhikinnistu ja selle ehitusõigus, hoonestusala jt näitajad kajastuvad ptk 3.2.1 ja *Põhijoonisel*. Krundile 1 määratud hoonestusala puhul peab arvestama, et hoonestusala põhjaservas on jahutusvee kanali kaks betoon truupi (D2800, sinised paralleeljooned *Tugiplaani* ja *Põhijoonisel*), mis tuleb säilitada (vt ptk 3.5.5) ja mille peale ehitamisel peab arvestama, et jahutusvee truupide toimimist ei rikutaks. Lisaks, neist truupidest vahetult lõunapool, kulgeb nendega paralleelselt ka 6kV keskpingeliin (punane joon *Tugiplaani* ja *Põhijoonisel*, mis tuleb säilitada või ümber tõsta (vt ptk 3.5.1).

**Elektrijaama tee 59e kinnistust eraldatav väiksem osa ehk krunt 2 on mõeldud liitmiseks olemas oleva BEJ-ga ehk Elektrijaama tee 59 krundiga ning ei ole kavandatud toimima iseseisvalt.**

Krunt 2 on Elektrijaama tee 59 krundi piiride korrigeerimiseks ja selle ehitusõigus jm näitajad on määratud BEJ hoone näitajate alusel, arvestades elektritootmise spetsiifikat. Krundile 2 ei ole kavandatud uusi hoonest eraldi olevaid korstnaid, toimivad BEJ korstnad jäävad Elektrijaama tee 59 krundile.

Krunt 2 maakasutus ja ehitusõigus kajastuvad *Põhijoonisel* ja sinna on lubatud rajada kuni kaks hoonet (sh hoone osa, mis haakub BEJ hoonega). Lubatud hooned või nende osad on maksimaalse kõrgusega kuni 68 m olemasolevast maapinnast ja korruselisusega kuni 5 korrust. Krundi suuruseks on 5 168 m<sup>2</sup> ja lubatud hoonestusalaks kuni 2 000 m<sup>2</sup>.

**Planeeringu põhieesmärk on Krundile 1 magnetite tootmiskompleksi hoonete ja rajatiste ehitamine ja nende seal opereerimise võimaldamine.**

**Krunt 1 kavandatava kasutuse jm kohta annab täpse info järgmine alampeatükk.**

#### 3.2.1 Tehase krundi (krunt 1) maakasutus ja ehitusõigus jt näitajad

**Krunt 1 suuruseks on kavandatud 70 308 m<sup>2</sup> ja sinna on lubatud rajada kuni 25 hoonet.** Olemasolevad korstnajakad, hooned ja vundamendid krundil kuuluvad lammutamisele.

**Krunt 1 on 100% tootmismaa ja selle ehitusõigus ning muud näitajad on järgnevad:**

- Rajatavad tootmishooned võivad olla **kuni 4 korruselised**;
- Täismahus maa-aluseid korruseid ei ole ette nähtud, kuid maa-alla ja **maa sisse võib rajada erinevadi rajatisi** (sh nt tootmisvee puhasti basseinid, kinnise jahutusvee süsteemi basseinid, jms, mis teenindab hooneid ja krunti) ja nende teenindamiseks osaliselt maa-aluseid ruume

ja käike (rajatise või seadmeid teenindavad koriorid ja ruumid tehnotrasside tunnelid jms);

- Tehasehoonetele lubatav **suurim hoonestusalune pind on kokku 52 000 m<sup>2</sup>**;
- Tootmishoonete **suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 25 m** (v.a. vajadusel sellele lisanduvad antennid, piksevardad vms mastid). 25 m mahus peavad paiknema kõik hoone osad ja ventilatsiooniseadmed jms;
- Lubatud on nii viil ja kuppelkatused kui ka lamekatused;
- Hoonete välisviimistlust ei reguleerita, lubatud on nii sandwich paneelid, betoonpaneelid kui ka plekkfassaadid. Viimistlusmaterjalide valik määratakse edasisel projekteerimisel ja akende kohustuslikkust ja jaotust fassaadides ei reguleerita;
- Hoonetekompleksi hooned peavad olema sarnase fassaadikäsitluse ja värvitoonidega, et tagada harmoneeruv linnaruum;
- Hooneid võib ühendada töötajate kaitsmiseks ilmaolude eest varikatuste ja galeriidega kõikidel korruste tasanditel.

*Põhijoonisel* on märgitud hoonestusala tegelikuks hoonete rajamiseks vajalikest aladest suurematena, et tagada tehase kavandamisel vajalik paindlikkus ja tootmistegevuse hilisem kohandamise võimalus. Hoonestuse rajamisel võib juhitudakse vabaplaneeringu põhimõttest, sest see linnaruumi osa ei ole avatud ega kaugvaadeldav.

Hilisemate hoonete või hoone osade projekteerimisel tuleb leida lahendused, mis sobituvad juba valminud hoonestusega.

Vältima peab vastanduvaid ja üksteisega mitte kokku sobivaid arhitektuurseid lahendusi.

Rajatised võivad paikneda kogu krundi piires, maapinnast kõrgemate rajatiste värvigamma peab toonide valiku poolest haakuma kavandatava hoonestusega.

Platse on lubatud valgustada nii koht kui suunatud valgustusega (vt ptk 3.5.1).

### 3.3 Liikluskorraldus, platsid ja parkimine

Planeeritavale alale on juurdepääs Elektriijaama tee kaudu, läbi BEJ sisetee. Krundi põhijuurdepääs on kavandatud idast ja teine suurem juurdepääs ringliikluseks on kavandatud krundi põhjakülge (vt *põhijoonis*). Krundile võib kokkuleppel Enefit Power AS-iga rajada lisajuurdepääse krundi ümbritsevalt teelt, kui see tee jääb väljapoole Enefit Power AS kinnist territooriumit (vt piirdeaia asukoht *Põhijoonisel*).

Enamus töötajate parkimisest lahendatakse kas omal krundil või naabruses olemasolevate parklate baasil, mida kasutatakse kokkuleppel maaomanik Enefit Power AS-iga. Täpsem liikluse parkimislahendus kinnistul ja selle ümbruses määratakse igas tehase arendusetapis.

**Omal krundil tagatakse kõigi tehast teenindavate veokite parkimine. Tooraine toomise ja toodangu äraveo prognoos on 3-5 poolhaagisega veoautot päevas.**

**Liikluskoormuse mahud ei ole Narva linna muu liikluse ja senise tööstuskompleksi liikluse kontekstis olulise mõjuga.**

Tehase tööliste jt töötajate transport alale on kavandatud peamiselt bussidega ja vähemal määral ka oma autodega.

Enefit Power AS maadel ala naabruses saab tagada üle 200 olemasoleva parkimiskoha, tehase parkimiskohtase vajadus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Tööstushoone ja sellega haakuvate renditavate hoonete teenindamiseks vajatakse kuni 170 sõiduauto ja väikesõiduki parkimisvõimalust ja kuni 5-10 bussi ja veoauto parkimiskohta. Parkimiskohtade täpsem paigutus väljapool planeeringuala kooskõlastatakse naaberkinnistu omanikuga edasise projekteerimise ja kokkulepete sõlmimise käigus. Kõik ala kasutamiseks vajalikud parklad on tagatavad tootmismaa piires ja linna maale ega avalikele teedele parkimist ei kavandata.

Planeeringuala piires on ei ole teedel kaitsevööndit, sest tegu on avalikuks kasutamiseks suletud Enefit Power AS omanduses olevate teedega.

**Kõik planeeringualale rajatavad teed kavandatakse must- või asfaltkattega ja need ei ole avalikus kasutuses. Tehase opereerimise esimeses etapis võib kasutada feesafalkkattega ajutisi parklaid aladel kuhu kavandatakse ehitada tehase arenduse teises etapis.**

Teede kasutamiseks sõlmitakse vajadusel servituudi lepingud vms vajalikud kokkulepped tee omanikuga.

**Teede täpne parklate paigutus lähipiirkonnas määratakse vastavalt iga arendusetapi vajadustele edasise projekteerimise käigus.**

### 3.4 Piirded

**Krunte on lubatud piirata aiaga ja aia lubatud maksimaalne kõrgus on kuni 3,6 m.**

Suletud territooriumid piireteks on soovitatav kasutada läbipaistva tugevdatud konstruktsiooniga metallrest- või metallvõrkpiirdeid kõrgusega vähemalt 2,4 m. Vajadusel võib kasutada müratõkkeaeda.

Tehase tootmisala piiramisel peab arvestama, et jahutusvee kanali truupidel ja nende kõrval külgnevale keskpingeliinile ning vaatluspuurkaevudele tuleb tagada Enefit Power AS juurdepääs või jätta need väljapoole aeda. Piirdeaia projekt tuleb kooskõlastada Enefit Power AS-iga eskiisi staadiumis.

Soovitav on vältida plankaedu (v.a müratõkkeks), mis halvendaks ümbruskonnas liikumise märkamist, suurendades nii turvariske.

### 3.5 Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus

**Planeeringuala varustamine tehnovõrkudega lahendatakse vastavalt võrguomanikega tehtud koostööle edasise planeerimise ja projekteerimise käigus. Siin antud lahenduspõhimõtted on esialgsed ja võivad planeeringu koostamise käigus muutuda ja täpsustuda.**

Enefit Power AS on valmis tagama vajadusel tehase elektri, auru, sooja küttevee, olme- ja tuletõrjeveega, kanalisatsiooni ja vesinikuga varusta-

mise, täpsed tingimused määratakse edasise projekteerimise käigus. Tootmis- ja olmeveevarustuse tagamiseks ning reovee ärajuhtimiseks on kavas teha koostööd AS-iga Narva Vesi ja Enefit Power AS-iga. Täpsed tingimused ja lahendused selguvad planeeringu edasise koostamise käigus.

Tulenevalt *planeerimisseadusest* määratakse tehnovõrgu või -rajatise asukoht planeeringus tehniliselt ja majanduslikult otstarbekamail viisil.

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilist side- või elektrivõrku, nõrkvoolu-, gaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku, auru- ja sooja küttevetrasse ning nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Eelmises lõikes sätestatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist reaalservituudiga. Servituutide vajadus, reaalservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse omanike kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

**Planeeringuga kavandatud tehnovõrgud tuleb projekteerida ja valmis ehitada enne tööstushoonetele kasutuslubade väljastamist, vastavalt selle valmimise etappidele.**

### 3.5.1 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Alal toimus varem elektritootmine. Hetkel on alal puuduvad elektri ja välisvalgustuse tagamiseks vajalikud toimivad tehnovõrgud, v.a üks krunti läbiv keskpingeliin pingega 6kV mis läbib krunti juurdevoolukanali truupidest lõunas ida-lääne suunaliselt. See 6kV keskpingeliin tuleb säilitada toimivana, kuid vajadusel võib kaabli ümber tõsta. Kaablile tuleb sellele tagada võrgu valdaja jaoks juurdepääs.

Elektrivõrgu lahendus BEJ kuni alani antakse vastavalt Enefit Power AS suunistele.

Liitumiseks kavandatakse uued liitumisseadmed BEJ põhjas olevasse liitumiskohta (skeem 4 vasakus ülanurgas) ja tuuakse 15kV keskpingega liin läbi BEJ hoone all olevate tunnelite Elektriijaama tee 59e krundini. Esialgne skemaatiline lahendus väljapool planeeringuala on toodud skeemil 4.

Ala vajab ringtoidet. Tehases nähakse ette tootmises kasutatava jahutusvee tsirkulatsiooni tagamiseks varugeneraator, mis toimiks avariiolukorras.



Skeem 4. Elektrivarustuse tagamine väljapoolt planeeringuala planeeringualani, (Enefit Power AS esialgne skeem, täpne lahendus selgub planeeringu koostamise käigus).

**Kaablikanaliseerimise ja kaablite paigaldamise ja dimensioneerimise tuleb arvestada tehase rajamise etapiviisilisusega. Täpsem lahendus antakse edasise planeeringu koostamisel.**

Platse võib valgustada nii koht kui suunatud valgustusega. Valgustid mastidel tuleb ette näha LED lampidega, paigaldusega masti tipule ja valgustusvõrk tuleb vajadusel projekteerida maakaabliga plasttorus.

**Valgustite arv, paigutus, juhtautomaatika jms määratakse edasise projekteerimise käigus.**

### 3.5.2 Sidevarustus

Alal on olnud varem sidevarustus, kuid hetkel puudub toimiv sidevõrk. Sidevarustus on kavas lahendada vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele.

**Täpsem lahendus antakse edasise planeeringu koostamisel, kui on saadud tehnilised tingimused.**

### 3.5.3 Veevarustus

Tehase tegevuseks on vajalik nii tootmisvesi kui ka töötajate olmevesi (sh kohapealseks toitlustuseks ja riietusruumisse pesuveeks).

Alal paiknevad hetkel Enefit Power AS veevõrgud ja puudub Narva Vesi AS võrk. Narva Vesi AS varustab Enefit Power AS-i veega läbi D160 veetoru. Enefit Power AS-s on kasutusel varumahutid ja survetõstepumpla, milledest on tagatud territooriumi olme- ja tuletõrjerveevarustus.



Kavandatud tehase tootmisveevajadus on keskmiselt 13 m<sup>3</sup>/h ja 156 m<sup>3</sup>/d. Tehase esimeses etapi valmimise järel vajatakse aastas keskmiselt kuni 24 000 m<sup>3</sup> vett. Tehase teise etapi valmimisel kasvab veevajadus kuni 47 000 m<sup>3</sup> aastas. Veeressurssi selleks taotletakse AS-ilt Narva Vesi.

Olmevee vajadus on 40 m<sup>3</sup>/d ja veevarustus on kavas lahendada Enefit Power AS võrkude baasil, kasutades selleks võimalusel Narva Vesi AS tarnitavat vett.

Kokku on veevajadus 196 m<sup>3</sup>/d, 3,7 l/sek ja maksimaalselt 14,6 m<sup>3</sup>/h. Sellele lisandub väline kustutusvesi 30 l/sek (vt ptk 3.6.1).

Kuna tehas rajatakse etappidena, siis veetrasside krundisisesel paigutamisel ja alani tulevate veetrasside dimensioneerimisel on mõistlik arvestada tehase rajamise etapiviisilisusega. **Täpsem lahendus antakse edasisel planeeringu koostamise käigus.**

### 3.5.4 Kanalisatsioon

Kanaliseerimist vajav tootmisvesi puhastatakse olmekanaliseerimise nõuetele vastavaks omal krundil. Tootmisvee eelpuhasti asukoht ja tehniline lahendus määratakse hilisema projekteerimise käigus lähtuvalt tootmisel vette sattuvatest ühenditest. Puhastatud tootmisvesi on peale eelpuhastamist reoveekanalisse sobiliku puhtustasemeni kavas suunata kas Narva Vesi AS või Enefit Power AS kanalisatsiooni võrku.

Reovee ärajuhtimiseks on küsitud Narva Vesi AS käest tehnilised tingimused ja selgitamisel on Enefit Power AS võimekus reovee puhastamiseks nende reoveepuhastis. Enefit Power AS reoveekanaliseerimise torustikud jäävad detailplaneeringualast lõunasuunas.

Tehase rajamise esimeses etapis tekib tootmise keskmiselt kuni 24 000 m<sup>3</sup> reovett aastas ja teises etapis suureneb reoveekogus kuni 47 000 m<sup>3</sup> aastas. Kokku on kanaliseerida vaja 196 m<sup>3</sup>/d reovett (millest 40 m<sup>3</sup>/d on olmereovesi), 3,7 l/sek ja maksimaalselt 14,6 m<sup>3</sup>/h.

Täpsem reoveekanaliseerimise lahendus selgub edasise planeerimise ja tehase projekteerimise käigus.

**Täpsem kanalisatsiooni lahendus selgub edasise planeerimise ja tehase projekteerimise käigus.**

Kuna tehas rajatakse etappidena, siis kanalisatsioonitrasside krundisisesel paigutamisel ja alalt puhastini suunduvate trasside dimensioneerimisel on mõistlik arvestada tehase rajamise etapiviisilisusega.

**Sademe- ja dreneaživett ei tohi planeeringualal juhtida olmereovee kanalisatsiooni.**

### 3.5.5 Sademeveelahendused ja vertikaalplaneerimine

**Kinnistute kaetud pindadelt sademevee ärajuhtimiseks tuleb rajada planeeringuala sisene sademeveekanaliseerimine.** Sademeveekanaliseerimise eelvooluks on planeeringuala põhjaservas asuv BEJ jahutusvee kanali maa-alune betoon torustik (2xD2800), mis on ühenduses Kulgu kanaliga (VEE1065500, ka Balti SEJ juurdevool kanal nr 1). See kanal on

omakorda ühenduses Narva veehoidlaga (kanali pikkus on 3,9 km). Elektriamaa tee 59e kinnistu idapiir jääb kanali avatud lõpp-punktist ca 130 m kaugusele.

Kanali betoonruupidesse sadevee juhtimise täpne lahendus töötatakse välja edasise planeeringu koostamise ja tehase projekteerimise käigus.

Kuigi kanali maa-aluse osa peale krundi põhjaosas on planeeritud hoonestusala, peab arvestama, et toimivad truubid tuleb säilitada koos 6kV kaabliga nendest lõunas.

Lisaks on võimalik osa sademeveett juhtida detailplaneeringualast lõuna-suunas asetsevasse, Enefit Power AS-i olemasolevasse sademevee-torustikku. **Lahenduse valik tehakse edasise planeeringu koostamise käigus, siis antakse ka põhimõtteline lahendus ja täpsustatakse suuniseid projekteerimiseks.**

**Ala on tasane ja vertikaalplaneerimislahendus tuleb anda edasise projekteerimise käigus, arvestades hoonete ja rajatiste paigutusi, liiklusskeeme, parklaid ja katusepindu ning nende kaldeid.**

Sademeveed enam kui 10 auto jaoks kasutatavate parklate alalt peavad läbima õli-liivapüüdurid vms puhastuse ja need juhitakse seejärel koos puhta sademeveega äravoolu kanalisse.

Kuna tehas rajatakse etappidena, siis sademeveekanaliseerimise etappide krundisisesel paigutamisel ja dimensioneerimisel on mõistlik arvestada tehase rajamise etapiviisilisusega.

**Sademe- ja drenivett ei tohi juhtida reovee kanalisatsioonisüsteemi.**

### 3.5.6 Auruvarustuse võimalused

Tehases võidakse tootmise juures kasutada auru, mille tagab vajadusel Enefit Power AS. Aurutorustikuga liitumiseks sobilik koht on krundi põhjakülje läheduses.

Vajadusel vajaliku auru tootmine toimub Enefit Power AS auru genereerimise seadmes, kus kuumutatakse järeltöötluskompleksi katelde vett, et toota kõrgesurvega auru. Vee ja auru transportimiseks Enefit Power AS seadmetest tehasele rajatakse vajadusel vastavad torustikud.

**Torustike täpsed asukohad ja läbimõõdud määratakse vajadusel edasise projekteerimise käigus. Aurutorustike toomiseks Enefit Power AS maadelt planeeringualani tuleb teha nendega koostööd.**

### 3.5.7 Gaasivarustus

Tehases kasutatakse vesinikku (H<sub>2</sub>), mille tagab esimeses etapis Enefit Power AS. Lahenduse väljatöötamiseks on tehtud nendega koostööd, sest nende omandis on vesinikumahutitepark ala naabruses. Neo vesinikuga liitmise koht jääb krundi edelanurka.

Hilisemas faasis võidakse paigaldada kinnistule vesiniku elektrolüsaator või leida vesiniku sisseostmiseks muid võimalusi (juhul kui muude ettevõtete plaanid naabruses vesinikku toota realiseeruvad). Krundile võib

seega vesinikuühendusi luua ka muudest suundadest, Vesinikuga kaasneb tuleoht.

Tootmiseks on kavas kasutada ka argooni (Ar) ja lämmastiku (N), mis on inertsed gaasid millega ei kaasne tuleohtu. Vastavad gaasimahutid paigaldatakse tehase territooriumile ja nende maksimaalne lubatav suurus on kuni 60 m<sup>3</sup>. Tehase teises etapis suureneb mahutitesse gaasi juurdeveo tempo.

Gaasimahutite puhul tuleb arvestada ohutuskuja(de)ga ja tagada alale autodega veetava gaasi laadimise ohutus vastavalt kehtivatele nõuetele ja konkreetse gaasi eripärale. Gaasimahutid tuleb tähistada ja nende juures tuleb järgida nii ohutuse kui ka tuleohutuse reegleid (vesinik on tuleohtlik).

Gaasivarustuse lahendused tehase erinevates etappides võivad olla erinevad.

**Vesinikutrassi põhimõtteline paigutus antakse edasisel planeeringu koostamisel.**

**Gaasimahutite täpne paigutus ja teiste gaasitorustike täpsed asukohad, läbimõõdud jms määratakse edasise projekteerimise käigus.**

**Vajadusel on lubatud krundini tuua gaasitorustikke, gaasitorustike toomiseks läbi Enefit Power AS maade tuleb nendega teha koostööd.**

### 3.6 Tuleohutus ja tuletõrjevõrustus

Tootmishoonete ja seadmete projektis tuleb anda aktiivsete ja passiivsete tulekustutusmeetmete lahendus. Samuti peab projekt sisaldama seadmete kasutamise, kemikaalide ja gaaside käitlemise ja üldise ohutustehnika juhendeid.

**Hoonete vahekaugus peab olema vähemalt 8 m, juhul, kui hoonete omavaheline kaugus on väiksem, tuleb nõuetele vastavus tagada teiste vahenditega.**

Kõik hooned ning tootmisrajatised ja tuleohtlike ainete mahutid tuleb varustada territooriumil tulekahjusignalisatsiooniga. Häiresignaali korral tuleb tagada teate automaatne edastamine päästemeeskonnale ja tagada, et automaatselt käivituksid ohust hoiatavad häirevilkurid ning –sireenid ja automaatkustutussüsteemid.

Gaasivarustus ja erinevad gaasimahutid (Ar, N, ja võimalik et tulevikus ka H mahuti) peavad olema paigutatud arvestades ohutusnõudeid ja konkreetse mahutis oleva gaasiga seonduvaid riske (rõhuga seotud riskid ja H puhul ka tuleoht). Gaasimahutid tuleb tähistada ja nende ohutsooni tuleb paigutada ohule osutav märgistus. Vesiniku mahutite ja torustike juurde tuleb paigaldada vajadusel ka tuleohutuse tagamisejuhised.

Tuletõrjevahendite asukohaskeemid ja tähistused, mis näitavad selgelt tõrjevahendite asukohta peavad asuma nähtaval kohal. Tuletõrjevahenditele peab olema tagatud kohene juurdepääs.

Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja tuletõrje-veevõtukohtadele ning hüdrantidele tuleb hoida vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus

seisukorras. Teede projekteerimisel tuleohutusõuete seisukohast lähtutakse *EVS 812-7:2018* standardis toodud nõuetest.

**Minimaalne sõidutee laius päästeautoga juurdepääsu tagamiseks peab olema vähemalt 3,5 m.**

**Umbtee puhul peab tee lõpus olema tuletõrjevahendite ümberpööramise võimalus ning umbtee ei tohi olla pikem kui 150 m.** Umbtee puhul tuleb lisaks arvestada päästesõidukite pöörderaadiusi (alus: *EVS 812-7:2018 Ehitiste Tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* p 14.1.4 ja 14.1.9), mis tuleb hoida sõidukorras aastaringselt.

**Kui päästetöödeks on vajalik kinnisesse siseõue sissesõit, siis siseõue värav või kangialune peab olema vähemalt 4 m lai ja 4 m kõrge (*EVS 812-7:2018*).**

Tuleohtlike rajatiste läheduses haljastuse rajamisel tuleb arvestada ohutusnõuetega ja rajatav haljastus ei tohi takistada päästetöid jms. Samuti ei tohi kasutada tuleohtlike rajatiste läheduses kergestisüttivat haljastust (näiteks kuused, kadakad jms). Soovitav on tuleohtlike alade ohutsoonis oleva haljastuse puhul kasutada ainult lehtpuid ja -põõsaid.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle hoonestusõiguse omanikul või valdajal. Isik peab kontrollima tema valduses oleva kinnisasja, ehitise, ruumi, seadme ja nende kasutamise ohutust ja nõuetekohasust jm *tuleohutuse seaduses* esitatud nõudeid.

**Kõigi hoonete ja rajatiste tuleohutusklass, tuletõrjeevarustus ja tulekustutusvahendite paigutus nende sees ja ümbruses määratakse ehitusprojektiga edasisel projekteerimisel.**

Ehitiste projekteerimisel tuleb aluseks võtta *EVS 812-1:2013 Ehitiste tuleohutus*. **Kohalik omavalitsus võib ehitusseadustikus sätestatud ehitusloa ja ehitise kasutusloa väljastada, kui asukohajärgne päästekeskus on ehitusprojekti või ehitise kasutusloa kirjalikult heaks kiitnud.**

### 3.6.1 Tuletõrjeevarustuse lahendamise põhimõtted

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks tagatud vajalik väline veevarustus, sh määratud vajalik tulekustutusvee veevooluhulk ning kirjas mitme tunni jooksul see tagada tuleb. **Ehitistele vajalik väline tulekustutusvee kogus määratakse edasise projekteerimise käigus, enne ehituslubade saamist.**

Planeeringualale tuleb rajada kogu tootmiskompleksi kattev hüdrantide ringtoitevõrk. Kavandatavate ringtoitevõrgu tuletõrjeevarustus on kavas lahendada olemasolevate Enefit Power AS võrkude baasil või alternatiivina võib selleks kasutada jahutuskanali trupides olevat vett. **Lahendus täpsustatakse edasise planeerimise käigus.**

**Projekteerimisel tuleb igas tehase valmimise etapis arvestada sellega, et nõutud tulekustutusvee veevooluhulk oleks tagatav.**

Ringtoitevõrkude rajamisel tuleb arvestada, et peatorule paigaldatavad maapealsed hüdrandid peavad asuma sõidutee servast maksimaalselt kuni 2,5 m kaugusel ja hüdrantide vahekaugused ei tohi ületada 100 m. Samuti

peab hüdrantide paigutus tagama ehitise kustutamiseks vajaliku kustutusvee saamise kahest hüdrandist.

**Tuletõrjerveearustuse süsteem peab olema süsteemselt ja terviklikult kavandatud nii, et see vastaks halvimalle võimalikule õnnetusjuhtumi stsenaariumile.**

### 3.7 Soojavarustus, hoonete küte ja päikesepaneelid

Soojusvarustus kavandatud lahendada kas individuaalküttena erinevate tootmisest tekkivate soojusjääkide baasil, sest vajaminev elektrivõimsus kulub valdavalt materjalide kuumutamisele või keskkütte baasil juhul kui tehase projekteerimisel ilmneb, et on vaja lisakütet.

Krundi naabruses saab vajadusel liituda Enefit Power AS soojatrassidega, Dn50 liitumiskohad on olemas kahes kohas estakaadidel jooksvatel torudel, mis asuvad vahetult krundi lõunapiirist väljaspool.

**Tootmisprotsessi soojusjääke kasutatakse soojusvahetuspumpade abil tootmiskompleksi kütteks. Täpne lahendus ja vajadusel keskkütte soojatrasside asukohad Enefit Power AS trassist planeeringualani antakse edasise projekteerimise käigus.**

Alale ja hoonete katustele on lubatud paigutada soovi korral päikesepaneele elektri tootmiseks.

Tööstushoonete projekteerimisel tuleb eelistada energiatõhusaid ehituslikke konstruktsioone, mis kombineeritult kas tootmisest tekkivate soojusjääkide kasutamisega või keskkütte kasutamisega madaldavad kompleksi soojusenergiatarvet ja mõju keskkonnale.

**Soojatorustike vajadus ja täpsed asukohad, läbimõõdud jms määratakse edasise projekteerimise käigus. Soojatrasside toomiseks tehakse vajadusel koostööd Enefit Power AS-iga.**

**Hoonele päikesepaneelide paigutus (mida võib teha hiljem eraldi projektiga) lahendatakse hilisema projekteerimise käigus.**

### 3.8 Haljastus

Vastavalt kehtivale Narva linna üldplaneeringule tuleb mõlemal krundil tagada 10% haljastuse osakaal. Ainus hobukastanite ja sirelitega väike haljastu paikneb kinnistu kirde nurgas ja see on eesmärk säilitada. Haljastuse säilitamiseks tuleb järgida ptk 4 seatud keskkonnatingimusi.

**Uu(t)e haljastu(te) asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus ja nende osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pindlast.**

Uute taimeliikide valimisel on soovitatav kasutada Eesti põhjarannikule looduslikult omaseid või linnakeskkonda sobilikke vähest hooldust vajavaid taimeliike.

**Muru rajamisel tuleks tähelepanu pöörata selle liigirikkusele ja käidavates kohtades ka tallamiskindlusele.** Võimalusel on soovitatav klassikalise ilumuru asemel rajada õitsev niidumuru, mida tuleks niita maksimaalselt kaks korda aastas.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada puude ja põõsaste vähimaid lubatud kauguseid hoonetest, rajatistest ja üksteisest (normi aluseks võtta *EVS 843:2003*). Samuti tuleb arvestada ohutusnõuetega, et rajatav haljastus ei hakkaks takistama võimalikke päästetöid.

**Pärast planeeritavate ehitiste ehitustööde lõpetamist tuleb tagada krundi heakorrastamine hiljemalt ühe aasta jooksul alates konkreetse tehase etapi ehitustööde lõppemisest.**

**Heakorra tagamiseks peab krundi valdaja aastaringselt puhastama ja korras hoidma (sh niitma) oma krundi.**

## 4 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringu alusel kavandatav tegevus ei ole nimetatud KeHJS § 6 lg 1 (sh ei põhjusta kaasnev kemikaalikasutus käitise klassifitseerimist A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtteks kemikaalseaduse alusel) ja sellega ei kaasne tegevusi, mis on planeerimisseaduse § 95 lg 2 alusel Vabariigi Valitsuse määrusega nr 102 kehtestatud olulise ruumilise mõjuga ehitiste (ORME) nimekirjas. Planeeringu algatamise eel viidi läbi keskkonnamõjude eelhindamine. Selle tulemused kajastuvad aruandes *“Magnetite valmistamise tehase rajamine Narva linna, Elektriijaama tee 59e kinnistule. Sisendandmed keskkonnamõju strateegilise hinnangu vajaduse kohta eelhinnangu andmiseks detailplaneeringus”*, mille on koostanud Hendrikson & KO (töö Nr 22004336-1, Tartu 2022, versioon 08.09.2022; vt Lisa 1).

Vastavalt detailplaneeringu Lisale 1: “Kavandatava tegevusega seotud mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele sisuliselt puudub – käitise rajamisega ei kaasne olulises mahus ehitus- ja pinnasetöid - kasutatakse olemasolevat taristut; hoonete rajamine on tavapärased ehitustööd, millega ei kaasne olulist mõju. Hooned on betoonpõrandaga, pinnase ja põhjavee kaitseks on PVT nõuetele vastavad ohutusnõuded rakendatud. Protsessides kasutatavad seadmed ja pumplad paiknevad samuti siseruumides ja on lekkekindlal alusel ning varustatud piiretega, mis takistavad lekete laialivalgumist.

Kavandatavas tehases ei ole ette nähtud mürarikaste seadmete paigutamine väljapoole hooneid. Tehase läheduses ei ole ka müratundlikke objekte/piirkondi. Vajadusel saab tehase tegutsemise ajal rakendada täiendavaid müra leevendamise meetmeid, kui see peaks vajalikuks osutama.

Tehase tegevusega ei kaasne vibratsiooni, ülemäärase valguse, soojuse ja kiirguse teket, mis võiks olla olulise keskkonnamõju allikaks.”

Lisa 1 toob ka välja, et kuna ei käidelda suuremates koguses tuleohtlikke kemikaale, sh neid, mis võivad segus õhuga tekitada plahvatusohtu, siis ei kaasne tehase tegevusega ulatuslikke avariiliste sündmuste ohutsoone.

Lisas 1 toodud eksperthinnangu alusel võib järeldada, et füüsilis-keemiliste ohtude ohualade ulatus ei ületa 50 m (sh kehtib see ka surve all olevate gaasimahutite kohta).

Detailplaneeringu eskiisi koostamise ajal teadaolevate sisendandmete analüüs, arvestades et käitis on keskkonnakompleksloa kohuslane ja peab rakendama parimat võimalikku tehnikat (PVT), näitab et **kavandatava tehase tegevuses ei ole ette näha olulise negatiivse keskkonnamõju avaldumist. PVT nõudeid arvestatakse juba tehnoloogilisel ja ehituslikul projekteerimisel, mis tagab et käitise tegutsema hakkamisel ei kasutata ülemääraselt ressursse ja keskkonda suunatavad heitmed jm mõjutegurid ei põhjusta olulisi keskkonnahäiringuid.**

Oluliste keskkonnamõjude ja häiringute puudumise prognoosimisel on arvestatud asukoha eripära. Planeeringuala piirkonnas puuduvad kaitse-

alused objektid, sh looduskaitsealad ja Natura 2000 alad, samuti ei ole muid tundlikke objekte, kavandatav käitis asub BEJ tööstusterritooriumi keskel ja selle müra (sh ehitusaegne müra) ja muud häiringutsoonid ei ulata tootmismaadest väljapoole ega mõjuta Narva linna elamualasid.

Lähimad elamumaade alad asuvad kavandatava tehase kinnistu piirist ca 650-700 m kaugusel kagus. Tehase tegevuse keskkonnamõjud jäävad olemasoleva tootmispiirkonna piiresse ja ei ulatu elamualadeni.

**Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel on arvestatud, et täidetakse tuleb täita järgmisi keskkonnatingimusi:**

- Kuna olemasolevad puud krundi idaosas on säilitatavad, tuleb nende läheduses tuleb vältida pinnase olulist tõstmist või langetamist vahetult võra alla jääval alal. Säilitatava puu kasvu tagamiseks võib kasutada tugimüüre. Säilitatavate puude võra all tuleb vältida raskete ehitusmasinate kasutamist. Ehitustööde läbiviimise ajal on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu tuleb vajadusel asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puust vms. materjalist kilbid. Tüve ümbrus tuleb vajadusel ehitustööde ajaks piirata või panna puutüve ümber plangud. Vältimaks okste rebenemist, tuleb ehitusala läheduses lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad. Seejuures ei tohi aga puu võra kärpida ühepoolseks
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krunt heakorrastada ja rajada sinna 10% ulatuses haljastus nii, et ei ohustaks tootmist ja muudaks keskkonda meeldivamaks.
- Kuna tehas võetakse kasutusse etapiviisiliselt, siis tuleb ka konkreetse etapi ehitustööde lõpetamisel ja järgmise etapi alustamise viibimisel tagada krundi heakord.
- Tehase ja hoonete ehitamisel tuleb lähtuda kehtivatest müra- ja keskkonnanõuetest. Kavandatav tehas on lahustite käitlusmahu tõttu keskkonnakompleksloa kohustusega. Vabariigi Valitsuse 06.06.2013 määruse nr 89 "*Alltegevusvaldkondade loetelu ning kännisvõimsused, mille korral on käitise tegevuse jaoks nõutav kompleksluba*" § 12 p.1 sätestab, et lahustite kasutamisel on kompleksluba vaja juhul kui toimub üle 200 tonni lahustite käitlemine aastas. Vastavalt *tööstusheite seaduse* (THS) § 25 lg 2 on kompleksluba nõutav käitise kui terviku käitamiseks.
- Tehases on lubatud paigutada elektri tootmiseks päikesepaneele hoonete katustele.
- Hoonete olme ja kontoriruumide projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standard *EVS 84-2:2003, "Hoonete heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest"* nõudeid ning tagada, et siseruumides ei ületataks kehtivaid normtasemeid. Mürarikkas tootmiskeskkonnas tuleb vajaduse ette näha isikukaitsevahendite kasutamine ja tagada, et müra siseruumidest ei ulatuks väljapoole tootmisala.
- Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standardi *EVS 84-0:2009 "Radooniohutu hoone projekteerimine"* nõudeid ning tagatakse radooni sisaldus siseõhus ei ületa 200 Bq/m<sup>3</sup>. Alal ei ole tõenäoliselt radooniprobleemi, sest krunt asub täitepinnasele, kuid radooniohutuses tuleb veenduda edasise projekteerimise käigus.



- Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad ehitusjätmed ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine tuleb lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügi-kastidesse ja sõlmida prügi regulaarse äraveo leping (sagedusega vähemalt üks kord kuus) kehtivat jäätmeluba omava firmaga. Vastava lepingu olemasolu on hoonele kasutusloa saamise eelduseks.
- Jäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Narva Linna poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja organiseerima liigiti kogutud jäätmete (sh. ehitusaegsete ehitusjätmete) üleandmise jäätme käitlejale. Ehitusjätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi.
- Tööstusjätmed vajavad eraldi käsitlemist ja ohtlikud jätmed tuleb muudest jätmetest eraldada. Tootmiseks taaskasutatava materjali puhul tuleb järgida jäätmeseaduse nõudeid ja vajadusel taotleda vastavad load (st need teemad kajastatakse keskkonnakompleksloas või keskkonnaloas).
- Ettevõtte ohtlikkuse kategooria määratakse majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määruse nr 10 kohaselt. Eraldi käsitletakse käideldavate ohtlike kemikaalide füüsikalise-keemilise, tervise- ja keskkonnaohte. Käitises üheaegselt käideldavaid (nii ladustatavaid kui tootmises kasutatavaid) koguseid võrreldakse erinevate ohukategooriate piirväärtustega, mis on toodud määruse lisa tabelites 1 ja 2, samuti rakendatakse määruses toodud liitmisreeglit. Arvestades kavandatavate tegevuse iseloomu, sh teadaolevalt ei ole kavas rajada statsionaarseid hoiustamismahuteid gaaside ja vedelkemikaalide käitlemiseks, võib käitis osutada C-kategooria ohuga ohtlikuks ettevõtteks eelkõige tervis- ohtude ja keskkonnaohtude järgi.

**Kõigi eeltoodud keskkonnatingimuste ja planeeringuga kehtestatavate nõuete täitmisel käesoleva detailplaneeringu elluviimine eeldatavalt olulist mõju kaasa ei too.**

**Detailplaneering lähtub kehtivas üldplaneeringus kajastatud linna arendamise strateegilistest valikutest ja viib neid ellu, luues uusi töökohti**

**Kuni tuhande uue töökooha lisandumine Narva linna (ja Ida-Virumaa piirkonda tervikuna) on positiivne sotsiaalne mõju.** Positiivseks mõjuks tuleb lugeda ka olemasoleva tootmiskohaga taaskasutuselevõttu ja planeeringuala naabruses asuvate kasutusest välja langenud kontorihoonetele kasutuse leidmist.

**Keskkonnaseire eesmärgil tuleb säritada planeeringuala piiri läheduses asuvad kaks vaatluspuurauku. PRK0019957 ja PRK0019952 (vt puukaevude täpsem info ptk 2.1.1 ja *tugijoonis* ja *põhijoonis*). Puuraukudel on hooldusala laius 10 m, milles on keelatud veeseaduse §154 lg 5 loetletud tegevused (relevantsetes on siinkohal toodutest: ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette; sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht; kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine ja**

jäätmete käitlemine). Puurkaevudeni tuleb tagada juurdepääs keskkonnanseireks.

#### 4.1 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel tuleb juhinduda järgnevalt toodud põhimõtetest.

**Territooriumi turvalisus** on tagatav osaliselt läbi ala korrashoiu ja kasutamise kokkulepete. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on omaniku pidev järelevalve, samuti on korras keskkonnas muutusi lihtsam tuvastada.

Ehitustegevuse lõppedes tuleb hoonete ja rajatiste ümbrus korrastada. Vajalik on ka territooriumi regulaarne koristamine ja hooldamine (sh niitmine jms).

Kuna ala on tootmisterritoorium, millel ei tohi viibida kõrvalisi isikuid, siis **turvalisuse tagamiseks on vajalik maa-alal liikumise piiramine**. Selle tagamiseks on lubatud territoorium piirata aiaga.

**Hoonete turvalisuse** tagavad arhitektuurne lahendus, lukustatavad uksed ja aknad jms. Turvalisust saab aidata tõsta hoonesse valvesüsteemi paigaldamine ja selle ühendamine turvafirmaga, videovalve jms. Jälgida tuleks samuti hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised uksed ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja lamineeritud turvaaknad vms), see vähendab sissemurdmise kiirust ja vähendab seeläbi selle õnnestumise riski. Turvalisuse garanteerimiseks on vajadusel lubatud hoone ja territooriumi sissepääse järgida valvekaamerate abil.

**Nähtavus ja vaateväli.** Kriitilise turvalisusega aladel on otstarbekas vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalikke peidupaiku (nt kitsad jalgteed hekkide või läbipaistmatute aedade varjus). Hea vaateväli ja valgustatus ning territooriumi nähtavus hoonete akendest vähendab nii varguse, vandalismi kui ka terroriakti riski. Hea nähtavus teedelt tagab muu hulgas ka liiklusohutuse.

**Suletud territooriumite turvalisuse tagamine (sh valve) ja piirded tuleb lahendada hilisema projekteerimise käigus.**

#### 4.2 Liiklusohutuse tagamine

Liikumisskeemi selgus on oluline, selleks tuleb nii ala sees kui ka enne planeeringualale jõudmist (viidad maanteel) tähistada liikumisteed ning juurdepääsu kohad (sh juurdepääsud päästeteenistusele õnnetuste korral ja väljapääsud töötajatele õnnetuste korral).

**Ala sees liiklusõnnetuste vältimiseks on oluline liikumisteed selgelt märgistada ja viidastada.**

## 5 PLANEERINGU ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTED

**Planeeringu elluviimine toimib kinnistu hoonestusõiguse omaniku poolset initsiatiivil.**

**Planeeringu elluviimisel viiakse läbi järgmised tegevused:**

- Maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarvetele;
- Servituutide seadmine vastavalt detailplaneeringus määratud servituudi vajadusele – sealjuures tuleb ettenähtud servituudid seada koheselt planeeringuala esmakordsel kruntideks jagamisel;
- Hoonete ja rajatiste projekteerimine ning seejärel nende ehitamine.

Krundi või selle hoonestusõiguse omanik vastutab nii planeeringu elluviimise kui ka selle elluviimisel tekkivate kahjude korvamise eest.

**Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama käesoleva planeeringu alusel projekteeritavate hoonete või rajatiste krundi igakordne valdaja.**

Tehnovõrkude ja teede väljaehitamise ning vajadusel ümbertõstmise või rekonstrueerimise või nende läbilaskevõime suurendamine toimub projekteeritavate hoonete või rajatiste krundi valdaja poolt (või tema ja tehnovõrke valdava ettevõtte kokkuleppel viimase poolt) krundi omaniku või valdaja rahastamisel.

**Planeeringuala siseste tehnovõrkude ja teede rajamist ei ole kohalikul omavalitsusel.** Tagamaks vastavate kokkulepete täitmist on kohalikul omavalitsusel õigus keelduda kasutusloa väljaandmisest uutele hoonetele ja rajatistele kui selle teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud või teed planeeringuala sees ei ole krundi valdaja kulul välja ehitatud vastava hoone või rajatise valmimise hetkeks. Samas alal on tehnovõrke, hooneid ja rajatise on lubatud rajada etapiviisiliselt)

**Planeeringu elluviimisel tuleb nii hoonete, rajatiste, tehnovõrkude kui ka teede rajamisel järgida siinses planeeringus kokkulepitud ja fikseeritud tingimusi.** Nende mittetäitmisel ei ole kohalikul omavalitsusel kohustust väljastada ehituslubasid ja kasutuslubasid kuni siinses detailplaneeringus kokkulepitud ja fikseeritud tingimused on arvesse võetud kas vastavas projektis või hoone või rajatise ehitamisel.

## 6 FOTO



*Foto 1: Vaade planeeringualal idast läänesuunas juunis 2022. Taamal on olemasolev BEJ kompleks. Esiplaanil ala ainus haljastu ja vasakul lammutamisele kuuluvad korstnajakad. Foto: Lim Yong Keat.*