

SISUKORD

SELETUSKIRI

Üldinfo	4
Sissejuhatus.....	5
Detailplaneeringu koostamise alused	5
Planeeringu koostamise eesmärk.....	5
Andmed planeeritava maa-ala kohta	5
Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	5
Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
Planeeritava ala olemasolev olukord	6
Teed ja juurdepääsud	7
Ühistransport	7
Looduskeskkond	7
Tehnovõrgud	7
Planeerimisettepanek	8
Linnaehituslik situatsioon – planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	8
Kontaktvööndis esinevad erinevad algatatud, vastu võetud ja kehtestatud detailplaneeringud alates 2001.a. kuni 2009.a.	8
Planeeritava ala planeerimispõhimõtted	10
Planeeritava ala kruntideks jaotamine	12
Hoonestusala piiritlemine.....	13
Ehitusõigus	13
Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektidele	15
Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted.....	16
Raudtee	19
Keskonnakaitse, haljastus ja heakord	19
Tehnovõrgud	21
Tuleohutus	22
Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	22
Osaliselt või täielikult kehtetuks muutuvad planeeringud planeeritava maa-alal.....	23
Kitsendused ja servituudid	23
Muinsuskaitseelised piirangud	23
Planeeringu rakendamise võimalused	23

JOONISED

Jrk	Joonise number			Joonise nimi	Möötkava				
					M 1:500	M 1:1000	M 1:2000	M 1:5000	Sobivas möötkavas
1	DP	-	1	Situatsiooniskeem					X
2	DP	-	2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed					X
3	DP	-	3	Tugiplaani			X		
4	DP	-	4	Põhijoonis			X		
5	DP	-	5	Tehnovõrkude koondplaani			X		

LISAD

MENETLUSDOKUMENDID

- ✓ Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-alade detailplaneeringu algatamine, Narva Linnavolikogu otsus nr 17, 11.02.2010.a. (5 lehte);
- ✓ Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-alade detailplaneeringu asendiskeem, Narva Linnavolikogu otsus nr 17, 11.02.2010.a. Lisa I;
- ✓ Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-alade detailplaneeringu kontaktala skeem, Narva Linnavolikogu otsus nr 17, 11.02.2010.a. Lisa II;
- ✓ Teatis Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-alade detailplaneeringu algatamise kohta, Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, nr 1-13/183, 23.02.2010.a.;
- ✓ Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-alade detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine, Narva Linnavolikogu otsus nr 146, 04.11.2010.a. (2 lehte);
- ✓ Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-alade detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll, 06.12.2010.a.;
- ✓ Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-alade detailplaneeringu kehtestamine, Narva Linnavolikogu otsus nr 197, 21.12.2010.a. (2 lehte);

TEHNILISED TINGIMUSED

- ✓ VKG Elektrivõrgud OÜ – Tehnilised tingimused elektrienergiaga varustamiseks ja planeeringu koostamiseks, 16.11.2009 NEV/21170-1 (2 lehte);
- ✓ AS Narva Vesi – Ühisveevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemide tehnilised tingimused, nr C/1949, 30. detsember 2009.a. (2 lehte);
- ✓ Elion Ettevõtte Aktsiaselts poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 14991663, 19.02.2010.a.;
- ✓ AS EVR Infra – Narva Kadastiku 23, 39 tehnilised tingimused, 28.07.2010 nr 4-1.3.1/1379-I-3;
- ✓ AS EG Võrguteenus – Tehnilised tingimused Narva, Kadastiku tn. 23, Kadastiku tn. 39 maa-ala detailplaneeringule, 06.08.2010.a. nr PJ-430/10 (2 lehte);

GEODEETILINE ALUSPLAAN

- ✓ EOMAP Maamõõdukuskeskus OÜ (litsentsid 391 MA-k, 343 MA; EMTAK 742021, MTR-i reg. nr. EG10126328-0001) poolt koostatud Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-ala plaanid M 1:1000, tööd nr 10k009, 09.02.2010.a. (2 joonist);

VÄLJAVÕTE NARVA ÜLDPLANEERINGUST

NARVA LINNA DETAILPLANEERINGUTE SKEEM

- ✓ Narva linna detailplaneeringute skeem (alates 2003.a.) seisuga 18.11.2009.a.

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL JA KOOSKÕLASTUSED

- ✓ Maanteeamet – Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-alade detailplaneering, 20.05.2010 nr 3.1-4/10-00053/095;
- ✓ Tehnilise Järelevalve Amet – Kadastiku tn 23 ja 39 maaüksuste detailplaneering, 25.05.10 nr 6.3-6/10-0937-004;
- ✓ Terviseameti Ida talitus – Detailplaneeringu terviseohutuse hinnang, 16.09.2010 nr 9.3-1/416-1;

- ✓ Ida-Eesti Päästkeskuse Kriisireguleerimisbüroo – Planeeringute koostöölastamine, 04.10.2010 nr 7.1-1/1320 (2 lehte);
- ✓ AS EVR Infra – Narva Kadastiku detailplaneering, 13.10.2010 nr 4-1.3.1/1379-I-5 (lisatud AS EVR Infra – Narva Kadastiku tööstuspargi detailplaneering, 14.05.2010 nr 4-1.3.1/1379-I-1, 3 lehte);
- ✓ Ida Regionaalne Maanteeamet, 13.10.2010;
- ✓ Elion Ettevõtte Aktsiaselts, 15.10.2010 nr 15955954;
- ✓ Ida-Eesti Päästkeskuse Inseneritehniline büroo, 18.10.2010 nr 1/384 (3 lehte);
- ✓ AS EG Võrguteenus, 18.10.2010;
- ✓ VKG Elektrivõrgud OÜ, 18.10.2010;
- ✓ AS Narva Vesi, 18.10.2010 nr 357;
- ✓ Keskkonnaamet – Narva linna Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-alade detailplaneeringu koostöölastamine, 18.10.2010 nr V 6-5/19152-7 (2 lehte);
- ✓ Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet – Detailplaneeringu koostöölastamine, 19.10.2010 nr 2-6/5062-2 (2 lehte);
- ✓ Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, 25.10.2010;
- ✓ Maa-amet – Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-alade detailplaneering, 10.11.2010 nr 6.2-3/2411 (2 lehte);

ÜLDINFO

Planeeringu nimetus: „Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-alade detailplaneering“
Planeeringu korraldaja: Narva Linnavalitsus
Planeeringu tellija: SA Narva Tööstuspark, juhatuse liikme Vadim Orlov isikus
Huvitatud isik: SA Narva Tööstuspark, juhatuse liikme Vadim Orlov isikus

Asukoht: Ida-Virumaa, Narva linn, Elektriama linnaosa, Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39
Kinnistute andmed: Kadastiku tn 23, 51106:001:0170, 209 049 m², Tootmismaa 100%;
Kadastiku tn 39, 51106:001:0168, 407 618 m², Tootmismaa 100%;
Kadastiku tn 31, 51106:001:0078, 11 200 m², Tootmismaa 100%;
Oru tn 74, 51106:001:0038, 12 800 m², Tootmismaa 100%;
Elektriama tee 1, 51106:001:0001, 2 566 m², Tootmismaa 100%.

Planeeringu koostaja: OÜ BF Projektibüroo
Salve 3, Tallinn, 11612
EEP0001208

Dip. arhitekt: Ruth Silberk
Projektijuht: Reimo Ilp

Kontaktisik: BF Projektibüroo OÜ
Reimo Ilp, projektijuht, tel.: 566 10040, reimo@bfprojekt.ee

SISSEJUHATUS

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Narva linna üldplaneering, kehtestatud 28.11.2001.a. otsusega nr 92/49;
- Narva linna ehitusmäärus;
- Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslikud tingmärkide alused (ET-2 0104-0174);
- Narva Linnavalikogu otsus nr 17, 11.02.2010.a. Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-alade detailplaneeringu algatamine;
- Narva Linnavalitsuse 18.10.2001.a. määrusega nr 1745 kinnitatud juhend „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded“;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a. määrus nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Eesti Vabariigi Standard EVS 809-1:2002, “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- Elektriama linnaosas algatatud ja kinnitatud detailplaneeringud;
- Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõisted.

PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale maa-alale ehitusõiguse määramine logistika- ja tööstuspargi rajamiseks, kruntide moodustamine, krundipiiride täpsustamine, liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise) lahendamine, maa-ala heakorrastuse ja haljastuse korraldamine, tehnovõrkude asukoha määramine ning nendega varustamisega lahendamine. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on luua võimalused antud maa-alale uue logistika- ja tööstuspargi rajamiseks. Detailplaneeringuga määratakse planeeritaval tööstuspargi alal maakasutus- ja ehitustingimused ning korrastatakse olemasolevaid krundipiire. Antud detailplaneering on edasise ehitustegevuse aluseks.

ANDMED PLANEERITAVA MAA-ALA KOHTA

Käesolev planeering hõlmab Narva linnas paiknevaid Kadastiku tn 23 (51106:001:0170) ja Kadastiku tn 39 (51106:001:0168) kinnistuid. Planeeritava ala pindala on ca 70 ha. Ettepanek on valminud Narva Linnavalitsuse tellimisel. Planeerimislahenduse koostajaks on BF Projektibüroo OÜ ja finantseerijaks on Narva Tööstuspark SA. Kaasfinantseerijaks on Ettevõtluse Arendamise Sihtasutus.

OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID

EOMAP Maamõõdukeskus OÜ (litsentsid 391 MA-k, 343 MA; EMTAK 742021, MTR-i reg. nr. EG10126328-0001) poolt koostatud Kadastikutn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-ala plaanid M 1:1000, tööd nr 10k009, 09.02.2010.a.

OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Ida-Viru maakonnas, Narva linnas, Elektriijaama linnaosas, tootmishoonete vahetus läheduses. Planeeritava ala pindala on ca 70 ha. Planeeringuala hõlmab Kadastiku tn 23 (51106:001:0170, pindala 209049 m²) ja Kadastiku tn 39 (51106:001:0168, pindala 407618 m²) kinnistuid. Planeeringualale jääb veel kolm olemasolevat kinnistut, mille ehitusõigust planeeringuga ei muudeta. Need on Kadastiku tn 31 (51106:001:0078, pindala 11200 m²), Oru tn 74 (51106:001:0038, pindala 12800 m²) ja Elektriijaama tee 1 (51106:001:0001) kinnistud.

Planeeritav ala piirneb ühelt poolt raudteega ning teiselt poolt Kadastiku tänavaga. Ümbritsevad maad on tootmismaa sihtotstarbega.

Ülevaade planeeringualal ja lähiümbruses asuvatest hoonetest ja rajatistest tugineb ehitisregistri andmetele (<http://www.ehr.ee>), maa-ameti andmetele ja välisvaatlustel kogutud informatsioonile, vt allpool olev tabel *Maakasutuse loetelu*.

Maakasutuse loetelu

Kinnistu reg nr	Krundi aadress	Maakasutuse senine sihtotstarve	Krundi pind m ²	Katastriüksus
3826009/	Kadastiku tn 23	Tootmismaa (T) 100%	209 049	51106:001:0170
3826109/	Kadastiku tn 39	Tootmismaa (T) 100%	407 618	51106:001:0168
2438209/2 4382	Kadastiku tn 31	Tootmismaa (T) 100%	11 200	51106:001:0078
546909/ 5469	Oru tn 74	Tootmismaa (T) 100%	12 800	51106:001:0038
141809/ 1418	Elektriijaama tee 1	Tootmismaa (T) 100%	2566	51106:001:0001
3815309/	Kadastiku tänav lõik 3	Transpordimaa (L) 100%	12 201	51106:001:0164
3818309/	Kadastiku tänav lõik 4	Transpordimaa (L) 100%	15 261	51106:001:0163
3815509/	Kadastiku tänav lõik 5	Transpordimaa (L) 100%	12 780	51106:001:0162
3815409/	Kadastiku tänav lõik 6	Transpordimaa (L) 100%	12 862	51106:001:0161

Kadastiku tn 23 kinnistul Ehitisregistri andmetel olemasolevaid hooned pole.

Kadastik tn 39 kinnistul Ehitisregistri andmetel olemasolevaid hooned pole.

Kadastiku tn 31 kinnistul asub Ehitisregistri andmetel üks kahekorruseline tootmishoone (ehituslune pind 1339 m²).

Oru tn 74 kinnistul asub Ehitisregistri andmetel üks ühekorruseline katusealune (ehituslune pind 375 m²).

Elektriijaama tee 1 kinnistul asub Ehitisregistri andmetel üks ühekorruseline pumbamaja (ehituslune pind 465 m²).

Kadastiku tn 23 kinnistul on arvukalt väikseid aiaga ümbritsetus maalapikesi, millel on kohati ka väikeseid hooned, mida pole ehitisregistris. Eriti palju on neid raudtee ääres ja Elektriijaama tee poolses osas.

TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Peamisteks liikumistelgedeks Narvas on Kangelaste ja Kreenholmi prospektid, mis ühendavad elu- ja tööstusrajone. Vastupidise, kagu-loode suunalise telje moodustab Tallinna maantee, mis on ka linna läbivaks transiittees. Planeeritava ala kõrval kulgev veokite liikluseks kasutatakse tee – Elektriijaama tee, mis läheb üle Rahu tänavaks ning see omakorda suundub Tallinna maanteele – linna põhitänavale. See tähendab, et rasketransport, mille sihtpunktiks on Narva tööstuspiirkond, ei pea läbima Narva kesklinna ning jõuab suhteliselt kiiresti ja lihtsalt tööstusaladeni. Planeeringuga käsitletav ala piirneb lõunast Kadastiku tänavaga, kaguosas aga Oru tänavaga. Alast põhja poole jääb raudtee. Olemasolevad juurdepääsuteed viivad Kadastiku tänavalt Kadastiku tn 31 kinnistule ning Oru tänavalt Oru tn 74 kinnistule.

Kadastiku tn 39 kinnistul asuvad mitmed olemasolevad betoonkattega või killustikkattega teed.

ÜHISTRANSPOORT

Ühistranspordivahenditeks Narvas on ainult autobussid. Kaugbusside terminal asub Vaksali tänaval, raudteejaama vahetus läheduses. Tööstuspiirkonnas on ühistranspordiliiklus väga nõrgalt välja arenenud. Piirkonda üldiselt läbivad linnaliinibussid nr 4, 6, 8, 9, 20, 35 ja tellimisbussid suurematele ettevõtetele töötajate transpordiks. Planeeritavale alale kõige lähem peatus asub Elektriijaama teel, Kadastiku tänava ristumiskohast veidi lõuna poole. Peatuse nimi on Kaubabaas.

LOODUSKESKKOND

Olemasolevat kõrghaljastust eksisteerib Kadastiku tn 39 kinnistu edela- ja loodeosas, Kadastiku tn 23 kinnistu lääneosas (vt Joonis DP-3 *Tugiplaan*). Ala on võsastunud ja vajab korrastamist.

Planeeringualal asuvad olemasolevad hooned ja rajatised ei ole keskkonnale ohtlikud ja ei põhjusta keskkonnanariske.

Ala on üldiselt väga niiske ning suures osas kaetud veega, eriti ala keskosa, mis on ka reljeefilt madalam. Kadastiku tn 23 kinnistu reljeef on küllaltki tasane, kõrgused erinevad kokku umbes poole meetri ulatuses. Kadastiku tn 39 kinnistu maapind tõuseb lääne suunas, kusjuures kõrguste erinevus kinnistu äärte vahel on umbes kaks ja pool meetrit.

TEHNOVÕRGUD

Raudteest lõuna pool läbib kogu planeeringuala kõrgepingeliin. Olemasolev madalpingekaabel kulgeb paralleelselt raudteega Kadastiku tn 31 kinnistust Elektriijaama tee suunas. Kadastiku tn 39 kinnistu lõunapiiri ääres mööda Kadastiku tänavat läheb gaasitrass, mis läheb edasi mööda Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 vahel kulgevat teed ning jätkub ka peale raudteed. Olemasolevad sidetrassid asuvad piki Kadastiku tänavat ning ala põhjaosas paralleelselt raudteega.

PLANEERIMISETTEPANEK

LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON – PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD

Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüsi ala on määratud vastavalt *Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-ala detailplaneeringu kontaktala skeemile* – Narva Linnavolikogu 11.02.2010.a. otsus nr 17, Lisa 2.

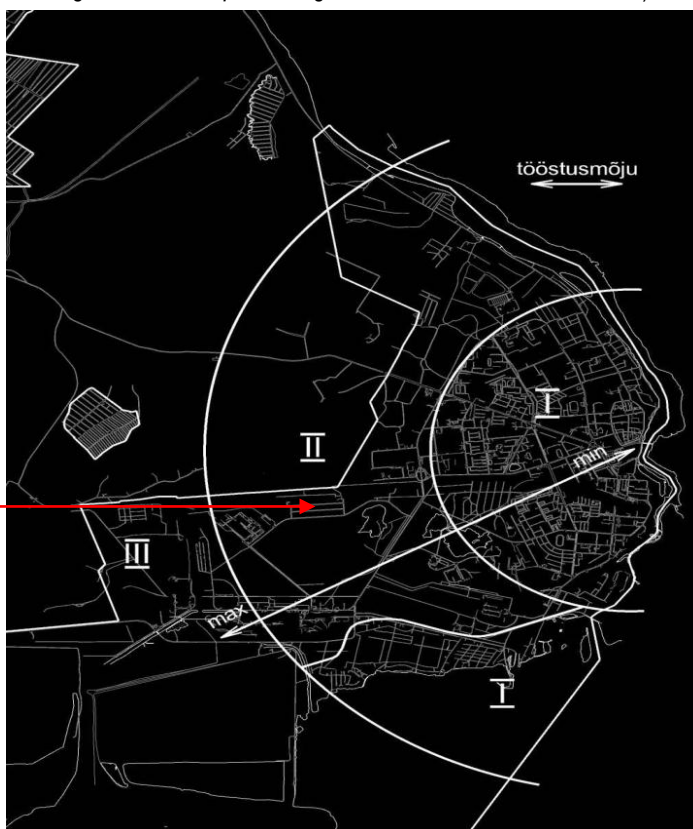
Planeeritav ala piirneb ühelt poolt raudteega ning teiselt poolt Kadastiku tänavaga. Ümbritsevad maad on tootismaa sihtotstarbega.

Planeeritava ala kõrval kulgev veokite liikluseks kasutatav veoliiklustee – Elektriamaa tee, mis läheb üle Rahu tänavaks ning see omakorda suundub Tallinna maanteele – linna põhitänavale. See tähendab, et rasketransport, mille sihtpunktiks on Narva tööstuspiirkond, ei pea läbima Narva kesklinna ning jõuab suhteliselt kiiresti ja lihtsalt tööstusaladeni. Planeeringuga käsitletav ala piirneb lõunast Kadastiku tänavaga, kaguosas aga Oru tänavaga.

Planeeritavale alale kõige lähem peatus asub Elektriamaa teel, Kadastiku tänava ristumiskohast veidi lõuna poole. Peatuse nimi on Kaubabaas.

~~Planeeringuala paikneb Narva linna piiril (märkus: noolega on näidatud planeeringuala orienteeruv asukoht kaardil).~~

Väljavõte Narva üldplaneeringust – Tööstusalade mõjutsoonid – mõju ulatust väljendatakse mõjugradientidega. Mõjugradiendid lähtuvad kehtivatest normatiividest (vahemikus mõju puudub kuni maksimaalne kehtivate normatiividega lubatud mõju), lubatav mõju suureneb kesklinnast kaugenedes edela suunas.



Tööstusalade mõjutsoonid

KONTAKTVÖÖNDIS ESINEVAD ERINEVAD ALGATATUD, VASTU VÕETUD JA KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUD ALATES 2001.A. KUNI 2009.A.

Kõik naabruses algatatud, menetletavad või kehtestatud detailplaneeringud on näidatud Joonisel DP-2 – Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalne ja linnaehituslik analüüs.

Algatatud detailplaneeringud kontaktvööndi piirides

Kadastiku tn 57, 07.11.2001.a. nr 367/48. Tellija on AS Nakro. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on territooriumi jagamine, hoonete piiride määramine vastavalt omistatud aadressidele.

Rahu tn 4, 06.10.2005.a. nr 150/63. Tellija on AS Famar-Desi Kinnisvara, 05.09.2005.a. 971/1-11. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa-alale ehitusõiguse andmine ehitusmaterjalide jae- ja hulgikaupluse laiendamise otstarbel, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja jalakäijate teede lahendamine. Planeeritava ala pindala on ca 1,5 ha.

Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa, 14.09.2006.a. nr 149. Tellija on Narva LV Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava ala sees tööstushoonete rajamiseks sobilike alade määramine, moodustatavate koostööpiirkondade sihtotstarvete, üldfunktsioonide ja piiriettepanekute tegemine, liikluskorralduse, heakorra ja haljastuse põhimõtete määramine, tehnovõrkude (magistraaltrasside) asukoha määramine ning varustamise lahendamine, arvestades vajadust suurendada maakasutuse intensiivsust üldplaneeringuga tööstus- ja tootmisalaks ettenähtud piirkonnas. Planeeritava ala pindala on ca 597 ha.

Rahu tänav, 06.07.2006.a. nr 120. Tellija on Narva LV Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava maa-ala liikluskorralduse lahendamine (juurdepääsude ja parkimise), tee laiendamine, krundipiiride täpsustamine, haljastuse ja heakorrastuse lahendamine. Planeeritava ala pindala on ca 16,2 ha.

Elektrijaama tee 1, 20.04.2006.a. nr 65. Tellija on AS ER Baltic Electrotechnics and Automation, 17.03.2006.a. nr 333/1-11. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale maa-alale ehitusõiguse andmine uue tootmishoone (elektritehniliste ja automatiseerimiseseadmete montaaž ja remont) ehitamiseks ja tootmismaa piiride laiendamiseks; maa-ala liikluskorralduse, heakorrastuse, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude asukoha määramine ja nendega varustamise lahendamine. Planeeritava ala pindala on ca 0,84 ha.

Rahu 1a maa-ala, 26.01.2007.a. nr 16. Tellija on Vikingmotors Ida-Viru OÜ. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava maa-ala kruntideks jagamine, maa-alale ehitusõiguse andmine, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise) ja jalakäijate teede lahendamine, tehnovõrkude asukoha määramine ning varustamisega lahendamine. Planeeritava ala pindala on ca 0,53 ha.

Vastu võetud detailplaneeringud kontaktvööndi piirides

Rahu tn 4, 27.03.2008.a. nr 74. Tellija on AS Famar-Desi Kinnisvara, 05.09.2005.a. 971/1-11. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine 1 hoone ehitamiseks (ehitusala pind 7500 m², ehitusmaterjalide jae- ja hulgikauplus). Hoone kavandatud kõrguseks on kuni 13 m. Planeeringulahendusega tehakse ettepanek 3 krundi liitmiseks ning nendest 1 krundi moodustamine ärimaa sihtotstarbega. Krundile on planeeritud 104 parkimiskohta. Juurdepääs kavandatakse Rahu tänavalt ja Alajaama tänavalt. Samuti lahendatakse maa-ala heakorrastus, täiendatakse kõrg- ja madalhaljastust. Planeeritava ala pindala on ca 1,5 ha.

Rahu tn 1a maa-ala ja selle lähiala, 18.06.2009.a. nr 85. Tellija on Vikingmotors Ida-Viru OÜ. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on krundi sihtotstarbe muutmine ärimaaks. Määratakse ehitusõigused büroohoone ja sõidukite teenindushoone ehitamiseks ning kõrge piire rajamiseks. Liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse, jalakäijate teede lahendamine, tehnovõrkude asukoha määramine ja varustamisega lahendamine. Planeering toob kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepaneku. Planeeritava ala pindala on ca 0,53 ha.

Rahu tänav, 06.08.2009.a. nr 105. Tellija on Narva LV Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ahendada liikluskorraldus (juurdepääsud ja parkimine 27 veoautole), tee laiendamine neljarealiseks sõiduteeks Tallinna mnt ja Rahu tänava ristmikust kuni viaduktini, krundipiiride täpsustamine, haljastuse ja heakorrastuse planeerimine. Määratakse hoonestusala kolmele hoonele. Planeering ei too kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Planeeritava ala pindala on ca 16,2 ha.

Kehtestatud detailplaneeringud kontaktvööndi piirides

Elektrijaama tee 29, 09.10.2003.a. nr 130/22. Tellija on AS Eesti Energia. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine. Planeeritava ala pindala on ca 0,1 ha.

Rahu tn 3 läänepoolne maa-ala, 04.09.2003.a. nr 105/20. Tellija on Narva Linnamajandusamet. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine.

Kerese tn 40, 20.03.2003.a. nr 32/12. Tellijad on OÜ Albion Motors, TÜ Tehnoauto, OÜ Eesti Nitro, OÜ Inter Soja Baltic. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on hoonestusõiguse ja sihtotstarbe määramine, liikluskorralduse lahendamine.

Kerese 46 ja Kerese 72 vaheline maa-ala, 17.03.2004.a. nr 42/52. Tellija on Narva Linnamajandusamet, 11.06.2003.a. nr 1-11/401. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõiguse ning tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine. Planeeritava ala pindala on ca 2,9 ha.

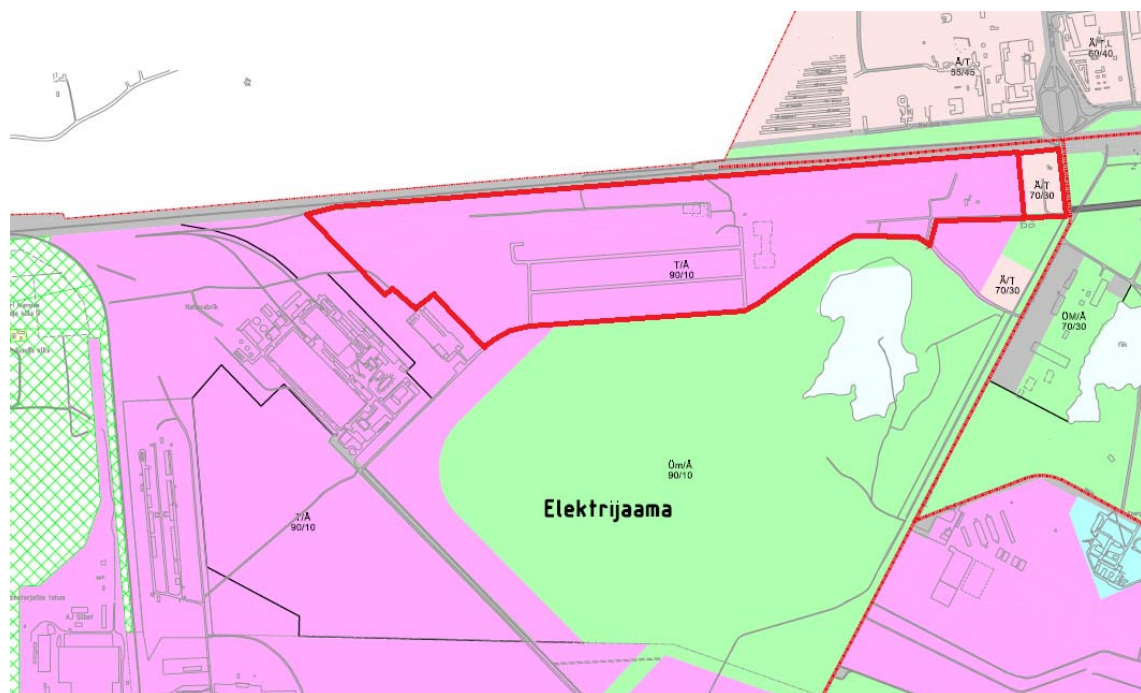
Kerese tn 40g lähiala, 09.06.2005.a. nr 91/56. Tellija on Albion Motors OÜ, 19.11.2004.a. nr 1164/1-11. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale maa-alale heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse (Kerese 40g krundile juurdepääsu) lahendamine. Planeeritava ala pindala on ca 0,24 ha.

Rahu tn 4, 05.06.2008.a. nr 194. Tellija on AS Famar-Desi Kinnisvara, 05.09.2005.a. 971/1-11. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine 1 hoone ehitamiseks (ehituslune pind 7500 m², ehitusmaterjalide jae- ja hulgikauplus). Hoone kavandatud kõrguseks on kuni 13 m. Planeeringulahendusega tehakse ettepanek 3 krundi liitmiseks ning nendest 1 krundi moodustamine ärimaa sihtotstarbega. Krundile on planeeritud 104 parkimiskohta. Juurdepääs kavandatakse Rahu tänavalt ja Alajaama tänavalt. Samuti lahendatakse maa-ala heakorrastus, täiendatakse kõrg- ja madalhaljastust. Planeeritava ala pindala on ca 1,5 ha.

Rahu tn 1a maa-ala ja selle lähiala, 25.09.2009.a. nr 126. Tellija on Narva LV Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on krundi sihtotstarbe muutmine ärimaaks. Määratakse ehitusõigused büroohoone ja sõidukite teenindushoone ehitamiseks ning kõrge piirde rajamiseks. Liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse, jalakäijate teede lahendamine, tehnovõrkude asukoha määramine ja varustamisega lahendamine. Planeeritava ala pindala on ca 0,53 ha.

PLANEERITAVA ALA PLANEERIMISPÕHIMÕTTED

Narva üldplaneering näeb antud piirkonda ette tootmismaa (90%) ja ärimaa (10%).



Väljavõte Narva üldplaneeringust:

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks

Maakasutuse sihtotstarve on tootmishoonete maa (T). Lubatud on kõrvalfunktsioon – ärimaa või ühiskondlike hoonete maa – juhul kui krundil on lahendatud sellega seotud parkimisvajadused. Kõrvalsihtotstarvete osatähtsus on kantud maakasutusplaanile.

1. Tootmisettevõtetele arvestada sanitaarkaitsetsoon selliselt, et ta jääks krundisiseseks ning selle laiust arvestada alates ehitusjoonest.

2. Tootmisettevõtte paigutusel arvestada ettevõtte keskkonnamõjusid vastavalt mõj gradientide kaardile.

3. Tootmisettevõtte territooriumist 20-30% hajastada. Hajastusest 60% arvestada kõrghajastusena.

3.11 Elektriijaama linnaosa

Tootismaad

Linnaossa kavandatakse tootismaade täiendav reserveerimine Kadastiku tänava piirkonda

rasketööstusliku iseloomuga tootmise jaoks 179,5 ha ulatuses. Ala eraldatakse rohevööndiga. Ärimaa kõrvalsihtotstarve antakse raudtee äärsele tootismaale 10% ulatuses.

Maakasutusplaan aastani 2012	
M 1 : 10 000	
Leppemärgid	
Reserveeritavad sihtotstarbed	
	Väikeelamumaa
	Korruselamumaa
	Aiandusühistute maa
	Ärimaa
	Tootmishoonete maa
	Ühiskondlike hoonete maa
	Üldmaa
	Vee maa
	Liiklusmaa
	Jäätmehooldlate maa
	Riigikaitsemaa
	Maatulundusmaa
	Sihtotstarbeta maa
	Kaitsealune maa
	Rajatav või rekonstrueeritav tee
	Võimalik teetrass
	Narva jõe puhkekoridor (Üm/Ä, Üh 60/40)
	"Võllebade" teke (EK/Ä, Üh, T 80/20)
	Vanalinna teemapark
	Linnaosa piir

Käesolev detailplaneering ei muuda Narva üldplaneeringut. Sihtotstarbed on kruntide kaupa jaotatud nii, et kogu ala oleks 90% tootismaa ning 10% ärimaa juhtfunktsiooniga.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on luua võimalused antud alale Narva logistika- ja tööstuspargi rajamiseks. Narva linnas on soodsad tingimused ettevõtluse arendamiseks, sest seal on mitmeid juba väljaarenenud tööstusettevõtteid. Tööstuse jaoks on ette nähtud eraldi piirkond, mis jääb linna keskusest ja elumupiirkondadest eemale.

Planeeritav ala paikneb teiste tootismaa sihtotstarbega maade läheduses. Planeeringuga nähakse alale ette erineva suuruse ja sihtotstarvete osakaaluga tootismaa- ja ärimaakrunte. See loob võimaluse erinevatel ettevõtetel rajada sinna oma vajadusele vastavaid ettevõtteid. Samuti muudab see tööstusala keskkonda mitmekesisemaks. Ärimaa sihtotstarbe osakaal on Kadastiku tänava ääres planeeritud veidi suurem ning raudtee ääres selle võrra väiksem.

Hoonestusalade piiritlemisel on arvestatud võimalusega ühendada mitme krundi hoonestusalad. See võimaldab vajadusel rajada tootmise iseloomust sõltuvalt ka suuremaid hooneid kui ühe krundi piiridesse mahuks.

Planeeringuala kruntide teenindamiseks on planeeritud rajada uus tee, mille üks osa läbib kogu pikkuses Kadastiku tn 39 kinnistut, teine osa jääb Kadastiku tn 39 ja Kadastiku tn 23 kinnistute vahele. Uus teelõik on planeeritud ka Kadastiku tänavast Elektriijaama teeni, mis jääb planeeringuala kaguossa. Raudtee äärde on planeeritud transpordimaakrundid, kuhu nähakse ette võimalus rajada uus raudteeharu ning võimaldatakse ligipääs raudteele kogu planeeringuala ulatuses kõigile ettevõtetele planeeringualal.

Olulisemad kergliiklusteed on planeeritud Kadastiku tänava äärde, kuid need on kavandatud ka kõikide krundisestete teede äärde.

Planeeringulahendust vaadata detailplaneeringu põhijooniselt (joonis DP-4).

PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringualale on kavandatud kokku 43 krunti. Kadastiku tn 23 ja 39 kinnistute planeeritud sihtotstarve on äri-, tootmis- ja laohoonemaa ning transpordimaa (juurdepääsutee maa-ala).

Planeeringueelsetest ning planeeringujärgsetest maakasutuse sihtotstarvetest ning krundi suurustest annab ülevaate allolev tabel.

Maakasutuse koondtabel.

Pos. nr.	Aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest või riigimaast	Liidetavate-lahutatavate osade suurus m ²	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Kadastiku tn 39a	T 95%/Ä 5%	42431,2	Kadastiku tn 39	-42431,2	T 100 %
2	Kadastiku tn 39b	T 95%/Ä 5%	35147,6	Kadastiku tn 39	-35147,6	T 100 %
3	Kadastiku tn 39c	T 95%/Ä 5%	30481,9	Kadastiku tn 39	-30481,9	T 100 %
4	Kadastiku tn 39d	T 95%/Ä 5%	25317,8	Kadastiku tn 39	-25317,8	T 100 %
5	Kadastiku tn 39e	T 95%/Ä 5%	20215,8	Kadastiku tn 39	-20215,8	T 100 %
6	Kadastiku tn 39f	T 95%/Ä 5%	20179,7	Kadastiku tn 39	-20179,7	T 100 %
7	Kadastiku tn 39g	T 95%/Ä 5%	12086,2	Kadastiku tn 39	-12086,2	T 100 %
8	Kadastiku tn 39h	T 95%/Ä 5%	12079,5	Kadastiku tn 39	-12079,5	T 100 %
9	Kadastiku tn 39i	T 95%/Ä 5%	12072,7	Kadastiku tn 39	-12072,7	T 100 %
10		L 100%	10347,4	Kadastiku tn 39	-10347,4	T 100 %
11	Kadastiku tn 39j	T 95%/Ä 5%	9426,5	Kadastiku tn 39	-9426,5	T 100 %
12	Kadastiku tn 39k	T 90%/Ä 10%	11866,2	Kadastiku tn 39	-11866,2	T 100 %
13	Kadastiku tn 39l	T 50%/Ä 50%	9236,9	Kadastiku tn 39	-9236,9	T 100 %
14	Kadastiku tn 39m	T 90%/Ä 10%	8939,8	Kadastiku tn 39	-8939,8	T 100 %
15	Kadastiku tn 39n	T 50%/Ä 50%	8130,3	Kadastiku tn 39	-8130,3	T 100 %
16	Kadastiku tn 39o	T 90%/Ä 10%	6950,0	Kadastiku tn 39	-6950,0	T 100 %
17	Kadastiku tn 39p	T 50%/Ä 50%	6105,9	Kadastiku tn 39	-6105,9	T 100 %
18	Kadastiku tn 39q	T 90%/Ä 10%	6143,8	Kadastiku tn 39	-6143,8	T 100 %
19	Kadastiku tn 39r	T 50%/Ä 50%	5398,5	Kadastiku tn 39	-5398,5	T 100 %
20	Kadastiku tn 39s	T 90%/Ä 10%	5658,9	Kadastiku tn 39	-5658,9	T 100 %
21	Kadastiku tn 39t	T 50%/Ä 50%	4973,4	Kadastiku tn 39	-4973,4	T 100 %
22	Kadastiku tn 39u	T 90%/Ä 10%	10034,6	Kadastiku tn 39	-10034,6	T 100 %
23	Kadastiku tn 39v	T 90%/Ä 10%	45055,9	Kadastiku tn 39	-45055,9	T 100 %
24	Kadastiku tn 23a	Ä 100%	15554,1	Kadastiku tn 23	-15554,1	T 100 %
25	Kadastiku tn 23b	T 95%/Ä 5%	16544,6	Kadastiku tn 23	-16544,6	T 100 %
26	Kadastiku tn 23c	T 95%/Ä 5%	10475,4	Kadastiku tn 23	-10475,4	T 100 %
27	Kadastiku tn 23d	T 95%/Ä 5%	16114,7	Kadastiku tn 23	-16114,7	T 100 %
28	Kadastiku tn 23e	T 95%/Ä 5%	31167,2	Kadastiku tn 23	-31167,2	T 100 %
29	Kadastiku tn 23f	T 95%/Ä 5%	23968,8	Kadastiku tn 23	-23968,8	T 100 %
30	Kadastiku tn 23g	T 95%/Ä 5%	20445,7	Kadastiku tn 23	-20445,7	T 100 %
31		Ü 100%	7077,5	Kadastiku tn 23	-7077,5	T 100 %
32	Kadastiku tn 23h	T 95%/Ä 5%	20909,2	Kadastiku tn 23	-20909,2	T 100 %
33	Kadastiku tn 23i	T 95%/Ä 5%	14088,9	Kadastiku tn 23	-14088,9	T 100 %

34	Kadastiku tn 23j	T 95%/Ä 5%	9769,0	Kadastiku tn 23	-9769,0	T 100 %
35		Ü 100%	14036,8	Riigimaa	-14036,8	sihtotstarbeta
36		L 100%	23627,5	Kadastiku tn 39	-23627,5	T 100 %
37		L 100%	13402,1	Kadastiku tn 23	-13073,3	T 100 %
				Riigimaa	-328,8	sihtotstarbeta
T1		L 100 %	18273,5	Kadastiku tn 39	-18273,5	T 100 %
T2		L 100 %	9280,8	Riigimaa	-8760,3	sihtotstarbeta
				Kadastiku tn 39	-249,0	T 100 %
				Kadastiku tn 23	-271,5	T 100 %
T3		L 100 %	7136,7	Kadastiku tn 39	-7136,7	T 100 %
T4		L 100 %	5803,5	Kadastiku tn 23	-5803,5	T 100 %
T5		L 100 %	13350,8	Riigimaa	-9586,9	sihtotstarbeta
				Kadastiku tn 23	-3763,9	T 100 %
Kokku:			649307,3		-649307,3	

Maakorralduslike tööde käigus võivad kruntide pindalad täpsustuda.

HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Hoonestusalad on osaliselt kavandatud läbi mitme krundi, mis tähendab, et planeeringuga on ette nähtud hilisemaid võimalikke ehitusalade liitmisi ja võimalusi ehitada suuremaid hooneid ühendatud hoonestusalale, mis võib ulatuda üle mitme kinnistu, seejuures tuleb tagada hoonete vahel normikohased tuleohutuskujad. Hoonestusalad on näidatud ka üksikutele kruntidele (vt joonis DP-4 - Põhijoonis).

EHITUSÕIGUS

Krunt 1 suurus on 42431,2 m² ja sihtotstarve 95% tootismaa (003; T), 5% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 14000 m² ja maksimaalne kõrgus on 15 m. Krundil on ette nähtud 302 parkimiskohta, millest 7 on veoautode parkimiskohad.

Krunt 2 suurus on 35147,6 m² ja sihtotstarve 95% tootismaa (003; T), 5% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 9000 m² ja maksimaalne kõrgus on 15 m. Krundil on ette nähtud 207 parkimiskohta, millest 7 on veoautode parkimiskohad.

Krunt 3 suurus on 30481,9 m² ja sihtotstarve 95% tootismaa (003; T), 5% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 13000 m² ja maksimaalne kõrgus on 15 m. Krundil on ette nähtud 283 parkimiskohta, millest 8 on veoautode parkimiskohad.

Krunt 4 suurus on 25317,8 m² ja sihtotstarve 95% tootismaa (003; T), 5% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 10350 m² ja maksimaalne kõrgus on 15 m. Krundil on ette nähtud 228 parkimiskohta, millest 8 on veoautode parkimiskohad.

Krunt 5 suurus on 20215,8 m² ja sihtotstarve 95% tootismaa (003; T), 5% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 7750 m² ja maksimaalne kõrgus on 15 m. Krundil on ette nähtud 173 parkimiskohta, millest 8 on veoautode parkimiskohad.

Krunt 6 suurus on 20179,7 m² ja sihtotstarve 95% tootismaa (003; T), 5% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 7730 m² ja maksimaalne kõrgus on 15 m. Krundil on ette nähtud 173 parkimiskohta, millest 8 on veoautode parkimiskohad.

Krunt 7 suurus on 12086,2 m² ja sihtotstarve 95% tootismaa (003; T), 5% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 3650 m² ja maksimaalne kõrgus on 15 m. Krundil on ette nähtud 88 parkimiskohta, millest 8 on veoautode parkimiskohad.

Krunt 8 suurus on 12079,5 m² ja sihtotstarve 95% tootismaa (003; T), 5% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 3640 m² ja maksimaalne kõrgus on 15 m. Krundil on ette nähtud 88 parkimiskohta, millest 8 on veoautode parkimiskohad.

Krunt 9 suurus on 12072,7 m² ja sihtotstarve 95% tootmismaa (003; T), 5% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 3640 m² ja maksimaalne kõrgus on 15 m. Krundil on ette nähtud 88 parkimiskohta, millest 8 on veoautode parkimiskohad.

Krunt 10 suurus on 10347,4 m² ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt 11 suurus on 9426,5 m² ja sihtotstarve 95% tootmismaa (003; T), 5% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 2400 m² ja maksimaalne kõrgus on 15 m. Krundil on ette nähtud 58 parkimiskohta, millest 8 on veoautode parkimiskohad.

Krunt 12 suurus on 11866,2 m² ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 3970 m² ja maksimaalne kõrgus on 11 m. Krundil on ette nähtud 95 parkimiskohta.

Krunt 13 suurus on 9236,9 m² ja sihtotstarve 50% tootmismaa (003; T), 50% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 2800 m² ja maksimaalne kõrgus on 11 m. Krundil on ette nähtud 85 parkimiskohta.

Krunt 14 suurus on 8939,8 m² ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 3295 m² ja maksimaalne kõrgus on 11 m. Krundil on ette nähtud 75 parkimiskohta.

Krunt 15 suurus on 8130,3 m² ja sihtotstarve 50% tootmismaa (003; T), 50% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 2870 m² ja maksimaalne kõrgus on 11 m. Krundil on ette nähtud 85 parkimiskohta.

Krunt 16 suurus on 6950,0 m² ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 2500 m² ja maksimaalne kõrgus on 11 m. Krundil on ette nähtud 37 parkimiskohta.

Krunt 17 suurus on 6105,9 m² ja sihtotstarve 50% tootmismaa (003; T), 50% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 2000 m² ja maksimaalne kõrgus on 11 m. Krundil on ette nähtud 44 parkimiskohta.

Krunt 18 suurus on 6143,8 m² ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 2090 m² ja maksimaalne kõrgus on 11 m. Krundil on ette nähtud 35 parkimiskohta.

Krunt 19 suurus on 5398,5 m² ja sihtotstarve 50% tootmismaa (003; T), 50% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 1690 m² ja maksimaalne kõrgus on 11 m. Krundil on ette nähtud 35 parkimiskohta.

Krunt 20 suurus on 5658,9 m² ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 2000 m² ja maksimaalne kõrgus on 11 m. Krundil on ette nähtud 33 parkimiskohta.

Krunt 21 suurus on 4973,4 m² ja sihtotstarve 50% tootmismaa (003; T), 50% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 1560 m² ja maksimaalne kõrgus on 11 m. Krundil on ette nähtud 34 parkimiskohta.

Krunt 22 suurus on 10034,6 m² ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 3900 m² ja maksimaalne kõrgus on 11 m. Krundil on ette nähtud 60 parkimiskohta.

Krunt 23 suurus on 45055,9 m² ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 21000 m² ja maksimaalne kõrgus on 11 m. Krundil on ette nähtud 403 parkimiskohta, millest 3 on veoautode parkimiskohad.

Krunt 24 suurus on 15554,1 m² ja sihtotstarve 100% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 2000 m² ja maksimaalne kõrgus on 20 m. Krundil on ette nähtud 110 parkimiskohta.

Krunt 25 suurus on 16544,6 m² ja sihtotstarve 95% tootmismaa (003; T), 5% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 6900 m² ja maksimaalne kõrgus on 15 m. Krundil on ette nähtud 149 parkimiskohta, millest 4 on veoautode parkimiskohad.

Krunt 26 suurus on 10475,4 m² ja sihtotstarve 95% tootmismaa (003; T), 5% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 1830 m² ja maksimaalne kõrgus on 15 m. Krundil on ette nähtud 50 parkimiskohta.

Krunt 27 suurus on 16114,7 m² ja sihtotstarve 95% tootmismaa (003; T), 5% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 4840 m² ja maksimaalne kõrgus on 15 m. Krundil on ette nähtud 108 parkimiskohta, millest 3 on veoautode parkimiskohad.

Krunt 28 suurus on 31167,2 m² ja sihtotstarve 95% tootmismaa (003; T), 5% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 14000 m² ja maksimaalne kõrgus on 15 m. Krundil on ette nähtud 308 parkimiskohta, millest 4 on veoautode parkimiskohad.

Krunt 29 suurus on 23968,8 m² ja sihtotstarve 95% tootmismaa (003; T), 5% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 9340 m² ja maksimaalne kõrgus on 15 m. Krundil on ette nähtud 203 parkimiskohta, millest 8 on veoautode parkimiskohad.

Krunt 30 suurus on 20445,7 m² ja sihtotstarve 95% tootmismaa (003; T), 5% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 7100 m² ja maksimaalne kõrgus on 15 m. Krundil on ette nähtud 158 parkimiskohta, millest 8 on veoautode parkimiskohad.

Krunt 31 suurus on 7077,5 m² ja sihtotstarve 100% üldkasutatav maa (017; Üm). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt 32 suurus on 20909,2 m² ja sihtotstarve 95% tootmismaa (003; T), 5% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 3330 m² ja maksimaalne kõrgus on 15 m. Krundil on ette nähtud 73 parkimiskohta, millest 3 on veoautode parkimiskohad.

Krunt 33 suurus on 14088,9 m² ja sihtotstarve 95% tootmismaa (003; T), 5% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 3730 m² ja maksimaalne kõrgus on 15 m. Krundil on ette nähtud 86 parkimiskohta, millest 6 on veoautode parkimiskohad.

Krunt 34 suurus on 9769,0 m² ja sihtotstarve 95% tootmismaa (003; T), 5% ärimaa (002; Ä). Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 2165 m² ja maksimaalne kõrgus on 15 m. Krundil on ette nähtud 61 parkimiskohta, millest 6 on veoautode parkimiskohad.

Krunt 35 suurus on 14036,8 m² ja sihtotstarve 100% üldkasutatav maa (017; Üm). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt 36 suurus on 23627,5 m² ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt 37 suurus on 13402,1 m² ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T1 suurus on 18273,5 m² ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T2 suurus on 9280,8 m² ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T3 suurus on 7136,7 m² ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T4 suurus on 5803,5 m² ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T5 suurus on 13350,8 m² ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Hoone tegelike proportsioonide määramisel ainsateks limiteerivateks teguriteks on kehtestatud ehitusõiguse maksimaalsed nõuded, hoone kõrgus ning lahendi vastavus parkimisnormatiividele (parkimiskohtade arv peab olema võrdeline hoone brutopindalaga).

ARHITEKTUURINÕUDED JA NÕUDED EHITUSPROJEKTIDELE

Hoonete välisviimistlus määrata konkreetsete ehitusprojektidega.

- ✓ Hoonestusviis – lahtine;
- ✓ Katusekalle – kõigil hoonetel 0 - 45°;
- ✓ Viimistlusmaterjalidele kitsendusi ei seata;
- ✓ Piirete kõrgus 1,5 m tänava pinnast;
- ✓ Hoone 0,00 täpsustada järgnevas projekteerimisstaadiumis;

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest, Ehitusseadusest ning Narva linna ehitusmäärusest. Kruntidel, kus on määratud ehitusõigus, on lubatud hoonete ehitamine vastavalt määratud ehitusõigusele ja tingimustele. Kruntidel on sihtotstarbe teenindamiseks lubatud teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine. Planeeringuga määratletud ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus on katuse harja kõrgus hoonega külgnevast maapinnast.

Hoonete ehitusprojektis lahendada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele hoonete ja ehitiste ligipääsetavust ja kasutamist tagavad lahendused ning projekteerida vähemalt 3 parkimiskohta hoone peasissepääsu ligiduses.

Ehitusprojektide koostamisel arvestada:

- ✓ Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ asjasepuutuvate nõuetega;
- ✓ Sotsiaalministri 17. mai 2002. a määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ asjasepuutuvate nõuetega;

Teeprojekti koosseisus lahendada kuivenduskraavide täpsed asukohad, vastavalt vajadusele on lubatud kraavid asendada toruga, seejuures peab projekteerija tagama piirkonna liigniiskuse ära juhtimise tagamise.

LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE PÕHIMÕTTED

Tänavavõrkude ja liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud EVS 843:2003 toodud nõuete ja rakendusjuhistega.

Planeeringualale on peamiseks juurdepääsuteeks Kadastiku tänav, mis saab alguse Elektriijaama teelt ja suundub Nahavabriku teele.

Tegemist on äri- ja tootmisalaga, kus liiguvad ka kogukad ning pikad veoautod, mille pöörderaadiused on suured. Planeeritud kruntide laiad sissepääsud võimaldavad veoautodel kruntidele siseneda.

Planeeringuala kruntide teenindamiseks on planeeritud rajada uus tee, mille üks osa läbib kogu pikkuses Kadastiku tn 39 kinnistut, teine osa jääb Kadastiku tn 39 ja Kadastiku tn 23 kinnistute vahele. Uus teelõik on planeeritud ka Kadastiku tänavast Elektriijaama teeni. See jääb planeeringuala kaguossa.

Planeeringuala põhjapiirile on planeeritud rajada uus raudteeharu ning selle äärde laadimisplatvormid.

Oulisemad kergliiklusteed on planeeritud Kadastiku tänava äärde, kuid ääristatud on ka kõik planeeringuala sisesed teed.

Planeeringualast põhjas asub Tallinn – Narva raudtee, mille kõrval on osaliselt olemasolev raudtee lisaharu. Raudtee lähedus võimaldab planeeringualale raudtee ühendust, vastavalt raudtee omaniku tingimustele. Uus raudteeharu on planeeritud kruntidele 10, 36 ja 37. Planeeritav raudteeharu paikneb kinnistute põhjaosas. Raudtee asukoht ja ühendus on planeeringus näidatud orienteeruv ning seda täpsustatakse järgnevas projekteerimisstaadiumis, vastavalt raudteeomaniku tehnilistele tingimustele. Raudtee projekteerimine, ehitamine ning haldamine tuleb teostada vastavalt Raudteeseaduses sätestatud nõuetele. Täpsemalt järgmises peatükis Raudtee.

Planeeritaval maa-alal on parkimine lahendatud krundisiselset ja vastavalt EVS 843:2003 Linnatänavad nõuetele, vt tabel *Parkimiskohtade kontrollarvutus*. Parkimine lahendada oma krundi piirides.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr	Ehitise liik	Normatiivne arvutus	Ehitise asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv	Veoauto parkimiskohtade arv
1	Tööstusettevõtte või ladu 95%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 5%	39900/150 + 2100/80	Äärelinn	293	295	7
2	Tööstusettevõtte või ladu 95%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 5%	25650/150 + 1350/80		188	200	7

3	Tööstusettevõtte või ladu 95%/ Asutus - uus, väikese kõlastajate arvuga 5%	37050/150 + 1950/80
4	Tööstusettevõtte või ladu 95%/ Asutus - uus, väikese kõlastajate arvuga 5%	29500/150 + 1550/80
5	Tööstusettevõtte või ladu 95%/ Asutus - uus, väikese kõlastajate arvuga 5%	22090/150 + 1160/80
6	Tööstusettevõtte või ladu 95%/ Asutus - uus, väikese kõlastajate arvuga 5%	22030/150 + 1160/80
7	Tööstusettevõtte või ladu 95%/ Asutus - uus, väikese kõlastajate arvuga 5%	10400/150 + 550/80
8	Tööstusettevõtte või ladu 95%/ Asutus - uus, väikese kõlastajate arvuga 5%	10375/150 + 545/80
9	Tööstusettevõtte või ladu 95%/ Asutus - uus, väikese kõlastajate arvuga 5%	10375/150 + 545/80
10		
11	Tööstusettevõtte või ladu 95%/ Asutus - uus, väikese kõlastajate arvuga 5%	6840/150 + 360/80
12	Tööstusettevõtte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese kõlastajate arvuga 10%	10720/150 + 1190/80
13	Tööstusettevõtte või ladu 50%/ Asutus - uus, väikese kõlastajate arvuga 50%	4200/150 + 4200/80
14	Tööstusettevõtte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese kõlastajate arvuga 10%	8895/150 + 990/80
15	Tööstusettevõtte või ladu 50%/ Asutus - uus, väikese kõlastajate arvuga 50%	4305/150 + 4305/80
16	Tööstusettevõtte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese kõlastajate arvuga 10%	4500/150 + 500/80
17	Tööstusettevõtte või ladu 50%/ Asutus - uus, väikese kõlastajate arvuga 50%	2250/150 + 2250/80
18	Tööstusettevõtte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese kõlastajate arvuga 10%	4050/150 + 450/80

272	275	8
217	220	8
162	165	8
162	165	8
77	80	8
76	80	8
76	80	8
51	55	3
87	95	
81	85	
72	75	
83	85	
37	37	
44	44	
33	35	

19	Tööstusettevõtte või ladu 50%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 50%	1750/150 + 1750/80
20	Tööstusettevõtte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 10%	4050/150 + 450/80
21	Tööstusettevõtte või ladu 50%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 50%	1750/150 + 1750/80
22	Tööstusettevõtte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 10%	7200/150 + 800/80
23	Tööstusettevõtte või ladu 90%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 10%	49500/150 + 5500/80
24	Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 100%	8000/80
25	Tööstusettevõtte või ladu 95%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 5%	19665/150 + 1035/80
26	Tööstusettevõtte või ladu 95%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 5%	5215/150 + 275/80
27	Tööstusettevõtte või ladu 95%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 5%	13795/150 + 725/80
28	Tööstusettevõtte või ladu 95%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 5%	39900/150 + 2100/80
29	Tööstusettevõtte või ladu 95%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 5%	26620/150 + 1400/80
30	Tööstusettevõtte või ladu 95%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 5%	20235/150 + 1065/80
31		
32	Tööstusettevõtte või ladu 95%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 5%	9490/150 + 500/80
33	Tööstusettevõtte või ladu 95%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 5%	10630/150 + 560/80
34	Tööstusettevõtte või ladu 95%/ Asutus - uus, väikese külastajate arvuga 5%	6170/150 + 325/80
35		

34	35	
33	33	
34	34	
58	60	
399	400	3
100	110	
144	145	4
39	50	
102	105	3
293	304	4
195	195	8
149	150	8
70	70	3
78	80	6
46	55	6

36			
37			
T1			
T2			
T3			
T4			
T5			
Planeeritud parkimiskohti maa-alal kokku		3785	3897
		Kokku	4015

Parklate projekteerimisel arvestada sadevete kogumisega õli- ja liivapüüduritega kaevude kaudu. Sadevesi juhtida sademevetekanalisatsiooni.

Planeeritavate kõnniteede ja sõiduteede lahendus mingi parkimiskohtade asetus ja arv on välja toodud põhijoonisel (joonis DP-4).

RAUDTEE

Narva Tööstuspargi detailplaneeringus on esitatud ka raudteetranspordi lahendus. Kaupade vastuvõtt ja ärasaatmine on ette nähtud planeeritavatel territooriumidel nr 10 ja 36 (vt plaan). Üldine kavandatav Tööstuspargi raudteetranspordi maht on kuni 280 tuhat tonni aastas (mõlemal krundil). Veetakse üldkaupu.

Väljapanekuteede nr 42 ja 44 kasulik pikkus on vastavalt 110 ja 150 m, mis tagab normidega ettenähtud üheaegse vagunite paigaldamise arvestuslikus ööpäevas.

Tööstuspargi juurdesõidutee nr 40 külgnemine toimub Narva jaama paariskõriku väljatõmbe tupikteele nr 39 km 311+400 piirkonnas. Juurdesõidutee on kavandatud piki Tööstuspargi piiri 25 m kaugusel olemasolevast peateest

Planeerimislahenduse koostamisel on lähtutud AS EVR INRA poolt välja antud tehnilistest tingimustest (vt.kiri 4-1.3.1/1379-I-3) 17.06.2010.a. ning projekteerimise tehnilistest normidest SNiP 2.05.07-91*.

Juurdesõidutee pikiprofiil on projekteeritud lähtuvalt peatee kõrgusmärkidest arvestades peale- ja mahalaadimis-eele ning väljapanekuteede horisontaallõikudega.

Põhiosas on raudteed planeeritud puistes. Olemasolevat vee ärajuhtimisskeemi täpsustatakse projekteerimise järgmistel etappidel, ning esitatakse teede koondprojektiis.

Projekteeritavate raudteeharude kogupikkus on 2,8 km.

Projektid kooskõlastada täiendavalt EVR Infraga. Projekti koostamisel tellida täiendavad tehnilised tingimused EVR Infra AS'ilt.

KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

Keskkonnavaitse

Lähim elamurajoon asub umbes 400 m kaugusel. Tootmispiirkond ääristatakse elamupiirkondade poole jäävas osas haljasalaga ja seega ei avalda oma tegevusega mingit mõju seal elavatele inimestele.

Haljastus

Planeeringualale on planeeritud kõrghaljastust rajatavate teede äärde ning kruntide äärtele, millel ei ole naaberkrundiga hoonestusala ühendamise võimalust ette nähtud. Samuti on haljastuse vajadus näidatud 25 m kaugusele kõrgepingeliinist (kaitsevööndi ulatus). Järgnevalt on toodud haljastuse osakaal igal krundil ning kui suur osa sellest kuulub kõrghaljastamisele.

Krundil nr 1 on haljastuse protsent 15,9%, sellest 100% kõrghaljastada.

Krundil nr 2 on haljastuse protsent 9,3%, sellest 100% kõrghaljastada.

Krundil nr 3 on haljastuse protsent 12,2%, sellest 66% kõrghaljastada.

Krundil nr 4 on haljastuse protsent 11,9%, sellest 66% kõrghaljastada.
Krundil nr 5 on haljastuse protsent 11,2%, sellest 66% kõrghaljastada.
Krundil nr 6 on haljastuse protsent 11,2%, sellest 66% kõrghaljastada.
Krundil nr 7 on haljastuse protsent 8,8%, sellest 65% kõrghaljastada.
Krundil nr 8 on haljastuse protsent 8,9%, sellest 66% kõrghaljastada.
Krundil nr 9 on haljastuse protsent 8,9%, sellest 66% kõrghaljastada.
Krundil nr 10 on haljastuse protsent 11,4%. Kõrghaljastust pole ette nähtud.
Krundil nr 11 on haljastuse protsent 100%, sellest 87% kõrghaljastada.
Krundil nr 12 on haljastuse protsent 17,7%, sellest 100% kõrghaljastada.
Krundil nr 13 on haljastuse protsent 23,3%, sellest 100% kõrghaljastada.
Krundil nr 14 on haljastuse protsent 15,1%, sellest 100% kõrghaljastada.
Krundil nr 15 on haljastuse protsent 13,7%, sellest 100% kõrghaljastada.
Krundil nr 16 on haljastuse protsent 15,8%, sellest 100% kõrghaljastada.
Krundil nr 17 on haljastuse protsent 17,3%, sellest 100% kõrghaljastada.
Krundil nr 18 on haljastuse protsent 16,3%, sellest 100% kõrghaljastada.
Krundil nr 19 on haljastuse protsent 17,8%, sellest 100% kõrghaljastada.
Krundil nr 20 on haljastuse protsent 16,6%, sellest 100% kõrghaljastada.
Krundil nr 21 on haljastuse protsent 18,0%, sellest 100% kõrghaljastada.
Krundil nr 22 on haljastuse protsent 18,6%, sellest 100% kõrghaljastada.
Krundil nr 23 on haljastuse protsent 18,9%, sellest 100% kõrghaljastada.
Krundil nr 24 on haljastuse protsent 50,4%, sellest 100% kõrghaljastada.
Krundil nr 25 on haljastuse protsent 14,8%, sellest 100% kõrghaljastada.
Krundil nr 26 on haljastuse protsent 16,7%, sellest 66% kõrghaljastada.
Krundil nr 27 on haljastuse protsent 3,8%, sellest 100% kõrghaljastada.
Krundil nr 28 on haljastuse protsent 10,0%, sellest 99% kõrghaljastada.
Krundil nr 29 on haljastuse protsent 15,2%, sellest 77% kõrghaljastada.
Krundil nr 30 on haljastuse protsent 11,0%, sellest 56% kõrghaljastada.
Krundil nr 31 on haljastuse protsent 100%, sellest 87% kõrghaljastada.
Krundil nr 32 on haljastuse protsent 18,8%, sellest 53% kõrghaljastada.
Krundil nr 33 on haljastuse protsent 13,8%, sellest 66% kõrghaljastada.
Krundil nr 34 on haljastuse protsent 11,8%, sellest 65% kõrghaljastada.
Krundil nr 35 on haljastuse protsent 100%, sellest 41% kõrghaljastada.
Krundil nr 36 on haljastuse protsent 24,1%, sellest 100% kõrghaljastada.
Krundil nr 37 on haljastuse protsent 6,6%, Kõrghaljastust pole ette nähtud.
Krundil nr T1 on haljastuse protsent 24,5%. Kõrghaljastust pole ette nähtud.
Krundil nr T2 on haljastuse protsent 36,9%. Kõrghaljastust pole ette nähtud.
Krundil nr T3 on haljastuse protsent 52,8%. Kõrghaljastust pole ette nähtud.
Krundil nr T4 on haljastuse protsent 53,7%. Kõrghaljastust pole ette nähtud.
Krundil nr T5 on haljastuse protsent 48,6%. Kõrghaljastust pole ette nähtud.

Kogu ala haljastuse protsent on 20,9%, kõrghaljastuseks on planeeritud sellest 68%. Ilma teemaad arvestamata on kogu haljastuse protsent 19,4%. Arvestatud pole olemasolevaid Kadastiku tn 31, Oru tn 74 ja Elektriijaama tee 1 kinnistuid, sest need ei kuulu planeeritava ala hulka.

Haljastamisel kasutada antud piirkonna looduslikele tingimustele sobivaid liike.

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlusel lähtuda kehtivast *Jäätmeseadusest* (vastu võetud 28.01.2004.a. seadusega (*RT I 2004, 9, 52*), jõustus 01.05.2004.a. Muudetud järgmiste seadustega (vastuvõtmise aeg, avaldamine Riigi Teatajas, jõustumise aeg): 14.04.2004 (*RT I 2004, 30, 208*) 1.05.2004; 22.02.2005 (*RT I 2005, 15, 87*) 3.04.2005; 16.06.2005 (*RT I 2005, 37, 288*) 10.07.2005; 31.05.2006 (*RT I 2006, 28, 209*) 30.06.2006; 7.12.2006 (*RT I 2006, 58, 439*) 1.01.2007; 8.02.2007 (*RT I 2007, 19, 94*) 11.03.2007; 8.02.2007 (*RT I 2007, 19, 94*) 12.07.2007; 8.02.2007 (*RT I 2007, 19, 94*) 1.01.2008; 8.02.2007 (*RT I 2007, 19, 94*) 1.10.2008; 13.06.2007 (*RT I 2007, 44, 315*) 14.07.2007; 22.11.2007 (*RT I 2007, 66, 408*) 1.01.2008; 18.12.2008 (*RT I 2009, 3, 15*) 1.02.2009; 7.05.2009 (*RT I 2009, 25, 150*) 1.07.2009; 15.06.2009 (*RT I 2009, 39, 262*) 24.07.2009; 30.09.2009 (*RT I 2009, 49, 331*) 1.01.2010; 26.11.2009 (*RT I 2009, 62, 405*) 1.01.2010 ning *Narva Jäätmehoolduseeskirjast*, Narva Linnavolikogu 14. veebruari 2008.a. määrus nr 9.

Prügikonteinerite ala ja/või jäätmemaja on planeeritud igale planeeritud kinnistule, kõvakattega alusele. Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise kohad on ette nähtud krundi piires. Konteinerid paigaldatakse vastavalt jäätmeliikidele, prügiautodele ligipääsetavasse kohta (vt Joonis DP-5 *Põhijoonis*). Eraldi kogutakse segaolmejäätmeid, paberit, pappi ja biolagunevaid (komposteeritavaid) jäätmeid. Eraldi on soovitat koguda ka teisi jäätmeliike (s.h. pakendeid). Jäätmekäitlusel lähtuda Keskkonnateenistuse ettekirjutustest ja jäätmehoolduseeskirjast. Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundivaldajal leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

Juhul, kui hoonestamine toimub üle mitme krundi, siis rajada vastavalt vajadusele üks suurem jäätmemaja, vastavalt planeeritava hoone vajadustele.

TEHNOVÕRGUD

Käesoleva planeeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida on vastavate projektidega lubatud täpsustada. Tehnovõrkude ühenduskohad esitatakse joonisel („Tehnovõrkude koondplaan“). Tehnovõrkude projekteerimiseks täpsustada tehnilised tingimused trassivaldajatega. Planeeritud krundiväliste tehnovõrkude omandiküsimus lahendatakse vastavate kokkulepete alusel peale nende välja ehitamist. Projekteerimise etapis täpsustada trasside ehitamise kaasfinantseerimine trassivaldajatega ning trasside teenindusulatus. Tehnovõrkude kulgemise koridoride planeerimisel on arvestatud trasside kaitsoonidega. Täpsem tehnovõrkude lahendus antakse projekteerimise käigus. Tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist tehniliste tingimuste väljastajatega. Kanalisatsiooni liitumistrassi projekti kooskõlastada täiendavalt AS EVR Infra`ga.

Piirkonna liigniiskuse eemaldamiseks on teede äärde planeeritud kuivenduskraavid, mis suubuvad teisel pool Kadastiku tänavat asuvasse Väike-Kadastiku järve. Selleks tuleb rajada Kadastiku tänavale trübid (orienteeruvad asukohad on toodud joonisel DP-4 – Põhijoonis).

Veevarustus

Planeeringuala veevarustus lahendatakse vastavalt AS Narva Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr C/1949, 30.detsember 2009.a.

Tuletõrjveevarustus

Planeeringuala tuletõrjveevarustus lahendatakse vastavalt normidele ja AS Narva Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr C/1949, 30.detsember 2009.a.

Järgnevas projekteerimisstaadiumis tuleb määrata vajalikud tuletõrjveevooluhulgad ning vajadusel ette näha survetõstepumbad ja/või tuletõrjvee mahutid kui surve torustikes osutub liiga madalaks, tagamaks vajaliku tulekustutusvee hulga. Hüdrantide täpsem paigutus kooskõlastada täiendavalt Ida-Eesti Päästkeskusega.

Olmeveekanaliseatsioon

Planeeringuala olmeveekanaliseatsioon lahendatakse tsentraalselt, vastavalt AS Narva Vesi'lt taotletud tehnilistele tingimustele C/1949, 30.detsember 2009.a.

Sademeveekanaliseerimine

Planeeringuala sademeveekanaliseerimine juhitakse torustike mööda Kadastiku tn. ääres olevasse kraavi, mis suubub Väike-Kadastiku järve. Planeeringualal kogutakse sadeveed ning kanaliseeritakse kõikidelt kõvakatetega pindadelt. Parkimisplatsidel on ettenähtud õli- ja liivapüüdurid. Sadevete kanalisatsiooni projekteerimisel ning ehitamisel lähtuda hetkel kehtivastest seadusaktidest ja sadevete veekogudesse ja pinnasesse juhtimise korrast.

Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus on planeeritud lahendada vastavalt Elioni poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Sidevarustuse projekteerimisel arvestada Kadastiku tn. rekonstrueerimise projektiga (K-Projekt töö nr.: 09230) ja kaaluda võimalust kasutada Kadastiku tn. äärset olemasolevad sidekanaliseerimist.

Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud lahendada vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr NEV/21170-1, 16.11.2009.a. Järgnevas projekteerimise staadiumis näha ette 6kV kaablite ühendamine olemasolevatesse kaablitesse nr. 227 (Pea AJ F.613- AS ER BEA AJ) ja nr. 228 (Pea AJ F.634 – AS ER BEA AJ). Näha ette tehniline koridor kahele kuni 6kV kaablile kuni Elektriijaama tee 99 110/6 kV sülmalajaamani NEMK. Projekteeritavatest 6/0,4 kV alajaamadest kuni planeeritavate kinnistute liitumiskilpideni on planeeritud kaablivõrk ringtoitena.

Tänavavalgustus

Planeeringuala tänavavalgustus on planeeritud rajada kergliiklusteede ja sõiduteede äärtesse, tänavavalgustus ühendatakse Kadastiku tn. tänavavalgustusega ning luukase ühtselt toimiv süsteem. Kinnistute piires lahendada välisvalgustus hoone ehitusprojekti elektrivarustuse osas.

Gaasivarustus

Planeeritava alal on võimalik arendada gaasivarustust nii olemasolevate kui ka rajatavate gaasitorustike baasil. Väike-Kadastiku järve ja selle ümbruses ning antud alal asub olemasolev maa-alune B-kategooria (MOPP-3 bar; OP 2,0-2,85 bar) PE D160x14,6 „Narva GJJ-Nakro tööstuspark“ gaasitorustik, gaasi reservi võimsusega 8,0 MW (gaasikulu tunnis on ca 900 nm³/h).

Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse kombineeritult, kaugkütte ja lokaal katlamajade baasil.

TULEOHUTUS

Ehitistevaheliste kujade määramisel on arvestatud Eesti Vabariigi Standardiga (EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus) ning Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 "Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Määrusest tulenevalt peab hoonete vahele tule leviku takistamiseks jääma vähemalt 8 m kuja. Kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike (tulemüür, tuletõkkesein) või muude abinõudega. Antud planeeringus on arvestatud kujadeks 8 m.

Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3. Täpsem tulepüsivusklass anda järgnevas projekteerimisstaadiumis.

KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti Vabariigi Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

Soovituslikud meetmed kuritegevuse ennetamiseks ehk turvalise linnaruumi kujundamiseks on:

- Linnakeskkonna terviklik väljaarendamine, st soodustada alal töökohtade loomist ja ettevõtlust ning tagada nendeni korralik valgustatud tänava ja kergliiklusteede võrk.
- Olemasoleva füüsilise struktuuri säilitamine uue hoonestuse rajamisel.
- Tuttav keskkond väldib orienteerumatus ja anonüümsust ja loob eeldused turvalisema keskkonna kujunemiseks.
- Tänavate ja platside välisvalgustuse tagamine, see annab nähtavuse ja turvatunde.
- Varustada uus ettevõtluskeskkond infoviitadega, see tagab selge arusaamise liikumisteede süsteemist ja seda ümbritsevast linnakeskkonnast.

- Tagada raskeveokitele loogiline ja lihtsalt viidatud liikumisskeem (see võib olla tööstusala arendamis erinevatel etappidel erinev), et minimaliseerida liiklusohhtlikud olukorrad ja väärtusliku koormaga veokite ekslemine välja ehitamata ja kasutamata aladele, kus võib olla suurem kuriteoohvriks langemise risk.
- Tagada äri- ja tööstusettevõtete territooriumite üle piisav kontroll – nt soovitatavalt kasutada videovalvet või mehitatud valvet, piirata ala aiaga jne.
- Tagada kõrgema kuritegevusriskiga ja aktiivse liikumisega piirkondades linna, turvateenuse pakkujate ja politsei koostöös ala patrullimine. Patrullitavad alad (nt puhkehoajal Kadastiku järvede ümbrus) määrata jooksvalt vastavalt seire tulemustele ja piirkonna välja ehitamise tempole (uued korrastatud alad tuleks hõlmata patrullitava ala hulka).

Krundi omanikul on soovitatav hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal eksploateerimisel arvestada eelpool tooduga.

OSALISELT VÕI TÄIELIKULT KEHTETUKS MUUTUVAD PLANEERINGUD PLANEERITAVAL MAA-ALAL

Planeeringualal kehtivad detaiplineeringud puuduvad.

KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Kaitsevööndid on määratud Väike-Kadastiku järvele, alast põhjas kulgevale raudteele ning läbi ala minevale kõrgepingeliinile.

Veeseaduse järgi on Väike-Kadastiku järvel veekaitsevöönd 10 m, Looduskaitseaduse järgi ranna või kalda piiranguvöönd 100 m. Üldplaneeringuga on sellele määratud ehituskeeluvöönd 30 m.

Raudteeseaduse järgi on ala kõrval kulgeval raudteel kaitsevöönd 30 m.

Ala läbival kõrgepingeliinil on majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007.a määrusega nr 19 (RTL 2007, 27, 482, jõustunud 20.07.2007) „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ järgi kaitsevöönd 25 m.

MUINSUSKAITSELISED PIIRANGUD

Planeeritava alal puuduvad riikliku kaitse all olevad mälestised.

PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega ja avaliku kasutusega tehnovõrkude puhul koostöös kohaliku omavalitsusega.

Planeeringuga kavandatud hoonete projekteerimistingimusi on võimalik taotleda kohe peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist. Kavandatud hoonetele ehitusloa väljastamise eeltingimuseks on tehnovõrkude (ja tehnovõrgu valdajaga kooskõlastatud projektide) olemasolu, olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude jaoks vajalike notariaalsete servituudilepingute olemasolu (omanikevahelised realservituudid seatakse tehnovõrkude alale peale tehniliste tööprojektide kooskõlastamist). Ehitistele kasutusloa saamiseks välja ehitada kõik hoonetega seotud tehnovõrgud ja kõnniteed ning istutada projekteeritud haljastus.