

Kadastiku tn 33 maa-ala

DETAILPLANEERING TÖÖ NR: 151028-001

TELLIJA:

SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus
Keskväljak 4 Jõhvi, 41595

PROJEKTEERIJA: Projekt363 OÜ

EEP002990, TEL002390, FPR000347

Projektijuht: Reimo Ilp
Arhitekt: Ruth Egipti

21.04.2016
TALLINN

PROJEKTI KOOSSEIS

SELETUSKIRJA SISUKORD

ÜLDINFO	4
SISSEJUHATUS	5
Detailplaneeringu koostamise alused	5
Planeeringu koostamise eesmärk	5
Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	5
OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
Planeeritava ala olemasolev olukord	6
Teed ja juurdepääsud	6
Ühistransport	6
Looduskeskkond	6
Tehnovõrgud	6
Kitsendused	6
PLANEERIMISETTEPANEK	7
Linnaehituslik situatsioon – planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	7
Kontaktvööndis esinevad algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud	7
Planeeritava ala planeerimispõhimõtted	9
Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
Hoonestusala piiritlemine	10
Ehitusõigus	10
Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektile	11
Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted	12
Keskonnakaitse, haljastus ja heakord	12
Tehnovõrgud	13
Tuleohutus.....	14
Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
Osaliselt või täielikult kehtetuks muutuvad planeeringud planeeritaval maa-alal	15
Kitsendused ja servituudid	15

Muinsuskaitsepiirangud.....	15
Planeeringu rakendamise võimalused	15

KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

JOONISED

Jrk	Joonise number			Joonise nimi	Mõõtkava				
					M 1:500	M 1:1000	M 1:2000	M 1:5000	Sobivas mõõtkavas
1	DP	-	1	Situatsiooniskeem					X
2	DP	-	2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalne ja linnaehituslik analüüs					X
3	DP	-	3	Tugiplaan	X				
4	DP	-	4	Põhijoonis	X				
5	DP	-	5	Tehnovõrkude koondplaan	X				
6	DP	-	6	Illustratsioon					X

LISAD

MENETLUSDOKUMENDID

- Narva Linnavolikogu 28.01.2016 otsus nr 13 „Kadastiku tn 33 maa-ala detailplaneeringu algatamine“;

ALUSPLAAN

- Radiaan OÜ (Kanali tee 6, Tallinn 10112, Reg nr 12514402, MTR reg nr EEG000321) poolt koostatud maa-ala plaan tehnovõrkudega, Töö nr 16G031, 30.03.2016.;

Üldinfo

Planeeringu nimetus:	„Kadastiku tn 33 maa-ala detailplaneering“
Planeeringu korraldaja:	Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet
Planeeringu tellija ja huvitatud isik:	SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus Keskväljak 4 Jõhvi, 41595
Asukoht:	Ida-Virumaa, Narva linn, Kadastiku tn 33
Kinnistu andmed:	Kadastiku tn 33, 51106:001:0225, 45070 m ² , Tootmismaa 90%, Ärimaa 10%
Planeeringu koostaja:	Projekt363 OÜ Kalmistu tee 26, Tallinn, 11216
Dip. arhitekt:	Ruth Egipti
Projektijuht:	Reimo Ilp tel.: 566 10040, reimo@projekt363.ee

Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering;
- Narva Linnavolikogu 28.01.2016 otsus nr 13 „Kadastiku tn 33 maa-ala detailplaneeringu algatamine“;
- Siseministeeriumi poolt välja antud Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013;
- Ehitusseadustik;
- Jäätmehoolduseeskiri;
- Eesti Vabariigi Standard EVS 809-1:2002, “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
- Narva Tööstuspargi territooriumi detailplaneering, kehtestatud otsusega nr 118 04.10.2012.a.;
- Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-alade detailplaneering, kehtestatud Narva Linnavolikogu otsusega nr 197 21.12.2010.a.;

Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kadastiku tn 33 kinnistu jagada viieks krundiks, määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus, lahendada juurdepääsud ning haljastuse, heakorra- ja keskkonnakaitse põhimõtted.

Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Radiaan OÜ (Kanali tee 6, Tallinn 10112, Reg nr 12514402, MTR reg nr EEG000321) poolt koostatud maa-ala plaan tehnoorkudega, Töö nr 16G031, 30.03.2016.

Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava ala olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Ida-Virumaal, Narva linnas. Planeeringuala hõlmab Kadastiku tn 33 (51106:001:0225, 45070 m², Tootmismaa 90%, Ärimaa 10%) kinnistut.

Planeeritav ala piirneb läänest Kadastiku tn 35 (51106:001:0228, Tootmismaa 90% ja Ärimaa 10% 10049 m²) kinnistuga, põhjast Kadastiku tn T1 (51106:001:0246, Transpordimaa 100%, 18306 m²) teega, idast Kadastiku tn J2 (51106:001:0203, Transpordimaa 100%, 9090 m²) teega, kagust Kadastiku tn T2 (51106:001:0247, Transpordimaa 100%, 253 m²) tükiga ning lõunast Kadastiku tn T3 (51106:001:0248, Transpordimaa 100%, 7155 m²) kinnistu ja Kadastiku tänavaga.

Olemasolevaid hooneid alal ei paikne. Ehitisregistri andmetel asub seal osaliselt Narva Logistika- ja Tööstuspargi III etapi elektrivarustus (Ehitisregistri kood 220707455), mille kogu ehitisealune pind on 308,6 m².

Teed ja juurdepääsud

Planeeritav ala piirneb kolmest küljest teemaaga. Kõikidelt nendelt olemasolevatelt või eelnevalt planeeritud teedelt on võimalik pääseda antud alale.

Ühistransport

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad Elektriijaama teel ning Nahavabriku ja Kadastiku tänava ristumiskohas (vt joonis DP-2).

Looduskeskkond

Ala on valdavalt lage ja vesine. Puudub märkimisväärne kõrghaljastus.

Tehnovõrgud

Alale ulatub olemasolev kraav. Samuti on teemaal olemas erinevad tehnovõrgud, millel ka liitumiskohad antud kinnistuga.

Kitsendused

Teemaale jäävatel tehnovõrkudel on kaitsevööndid, mis võivad vähesel määral ulatuda ka planeeritavale alale.

Planeerimisettepanek

Linnaehituslik situatsioon – planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Ida-Virumaal, Narva linnas, Väike-Kadastiku järve läheduses, Kadastiku tänava ääres.

Planeeritav ala on põhiliselt ääristatud transpordimaakruntidega ning lähedusse jäävad teised tootmismaa ja ärimaa sihtotstarbega krundid.

Olemasolevat hoonestust on lähiümbruses vähe. Hoonestusviis on lahtine. Tegemist on tootmishoonetega (nt Kadastiku tn 39b ja Kadastiku tn 31).

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad Elektriijaama teel ning Nahavabriku ja Kadastiku tänava ristumiskohas.

Kontaktvööndis esinevad algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud

Kõik naabruses kehtestatud detailplaneeringud on näidatud Joonisel 2 – Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalne ja ehituslik analüüs.

Kehtestatud detailplaneeringud kontaktvööndis

Paul Kerese tn 40g maa-ala detailplaneering, kehtestatud otsusega nr 28 26.03.2015.a. Detailplaneeringu eesmärgiks on ette nähtud 2 uue kahekorruselise ärihoone püstitamine. Krundil säilib ka olemasolev ärihoone. Parkimine on lahendatud omal krundil (kokku 47 kohta). Kõrghaljastust ei planeerita. On lubatud 2 m piirdeaia püstitamine naaberkruntide piiril põhja, lõuna ja lääne pool. Detailplaneering lahendab maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused, määrab tehnovõrkude asukohad.

Kulgu tööstusala detailplaneering, kehtestatud otsusega nr 134 20.11.2014.a. Planeering näeb Kulgu tööstusalale ette 61 erineva suurusega äri-, tootmis- ja laohoonemaa, üldkasutatava maa (looduslik haljasala) ning transpordimaa (juurdepääsutee maa-ala) krunti. Hoonestusalade piiritlemisel on arvestatud võimalusega ühendada mitme krundi hoonestusalad. Läbi ala on kavandatud rajada suurem tänav, mis tagaks ligipääsu kõigi moodustatavate kruntideni. Parkimine lahendatakse omal krundi ehitusprojektidega vastavalt ettevõtte vajadusele. Planeeritud haljasalade osakaal on 35% kogu alast.

Narva Tööstuspargi territooriumi detailplaneering, kehtestatud otsusega nr 118 04.10.2012.a. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on luua võimalused antud maa-alale logistika- ja tööstuspargi rajamiseks. Planeeringuga määratakse maakasutuse sihtotstarbed ja tehnovõrkude asukohad ning lahendatakse liikluskorralduse, heakorrastuse ja haljastuse küsimused (kõrghaljastuse osakaal kinnistupinnast soovitatavalt 3%).

Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-alade detailplaneering, kehtestatud otsusega nr 197 21.12.2010.a. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa-alale ehitusõiguse määramine logistika- ja tööstuspargi rajamiseks (kruntide täisehitusprotsent on kuni 50%), kruntide moodustamine, krundipiiride täpsustamine, liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise) lahendamine, maa-ala

heakorrastuse ja haljastuse korraldamine, tehnovõrkude asukoha määramine ning nendega varustamine.

Rahu tänava detailplaneering, kehtestatud otsusega nr 99 17.06.2010.a. Planeeringuga lahendatakse liikluskorraldus, tee laiendamine, krundipiiride täpsustamine, haljastuse ja heakorrastuse planeerimine. Määratakse hoonestusala 3 hoone püstitamiseks.

Kerese tn maa-ala detailplaneering, kehtestatud otsusega nr 91 17.06.2010.a. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata reformimata riigimaale kruntide moodustamiseks krundipiirid ja maakasutussihtotstarbed. Lahendatakse liikluskorraldus, tee laiendamine, haljastuse ja heakorrastuse planeerimine. Määratakse hoonestusala 3 hoone püstitamiseks.

Tiigi tn 2h ja 2k maa-ala detailplaneering, kehtestatud otsusega nr 52 08.04.2010.a. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kahe olemasoleva krundi liitmine, sihtotstarbe täpsustamine ning ehitusõiguse määramine veoautode teenindushoone ehitamiseks (ehitusala pindala 3980 m², max 2 korrust, kõrgus kuni 10 m). Lahendatakse juurdepääs Tiigi tänavalt ning luuakse 5 parkimiskohta sõiduautode ja 3 veoautode jaoks. Lahendatakse maa-ala heakorrastus, likvideeritakse mõned puud ja nähakse ette uue kõrghaljastuse istutamine. Krundi perimeetril planeeritakse kuni 2 m kõrguse piirde paigaldamine. Määratakse tehnovõrkude asukohad ning nendega varustamine. Detailplaneering toob kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepaneku (oli 100% tootmismaa, tuleb 100% ärimaa).

Rahu tn 1a maa-ala ja selle lähiala detailplaneering, kehtestatud otsusega nr 126 25.09.2009.a. 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.

Rahu tn 4 detailplaneering, kehtestatud otsusega nr 194 05.06.2008.a. 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.

Kerese 46 ja Kerese 72 vahelise maa-ala detailplaneering, kehtestatud otsusega nr 42/52 17.03.2004.a. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõiguse ning tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine.

Elektrijaama tee 29 detailplaneering, kehtestatud otsusega nr 130/22 09.10.2003.a. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine.

Rahu tn 3 läänepoolse maa-ala detailplaneering, kehtestatud otsusega nr 105/20 04.09.2003.a. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine.

Kerese tn 40 detailplaneering, kehtestatud otsusega nr 32/12 20.03.2003.a. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on hoonestusõiguse ja sihtotstarbe määramine, liikluskorralduse lahendamine.

Rahu tn 4 detailplaneering, kehtestatud otsusega nr 542/5 13.12.2002.a. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine.

Algatatud detailplaneeringud kontaktvööndis

Tiigi tn 4 maa-ala detailplaneering, algatatud otsusega nr 96 14.08.2014.a. Kaalutletakse võimalust jagada olemasolev Tiigi tn 4 kinnistu osadeks ning määrata ehitusõigus äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Algatatav detailplaneering peab sealhulgas lahendama liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused, määrama tehnovõrkude asukohad.

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.

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 automatiseerimisseadmete montaaž ja remont) ehitamiseks ja tootmismaa piiride laiendamiseks; maa-ala liikluskorralduse, heakorrastuse, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude asukoha määramine ja nendega varustamise lahendamine.

Kadastiku tiik, 17.03.2005.a. nr 36/52. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on linna tööstuspiirkonna tiigi lähiala korrastamine linna puhkealaks. Eesmärk on planeeritavale maa-alale ehitusõiguse andmine, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise) ja jalakäijate teede lahendamine, tehnovõrkude asukoha määramine ning varustamisega lahendamine.

Kadastiku tn 10 detailplaneering, 27.01.2005.a. nr 16/50. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on tööstusliku territooriumi laiendamine ja hoonestuse ala suurendamine; ehitusõiguse määramine, krundipiiride täpsustamine, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise) ja jalakäijate teede lahendamine, tehnovõrkude asukoha määramine ning varustamisega lahendamine.

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

Planeeritava ala planeerimispõhimõtted

Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering näeb planeeritavale alale ette ettevõtlusehitise reservmaa tootmise ja ärifunktsiooniga.

Antud detailplaneeringuga järgitakse üldplaneeringut ning säilitatakse ka suures osas olemasolevad sihtotstarbed, kuid muudetakse nende osakaalu. Kadastiku tn 33 kinnistu jagatakse viieks krundiks, mille sihtotstarbed on 75% tootmismaa ja 25% ärimaa. Olemasoleva kraavi alla jäävale alale planeeritakse eraldi veekogude maa ja transpordimaa sihtotstarvetega krunt.

Hoonestusala on näidatud maksimaalne ning olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimine ja säilitamine sõltub otseselt hoone asukoha valikust. Planeeritavat haljastust on minimaalselt, kuid kogu alal tervikuna on varem planeeritud ning ette nähtud haljasalad ning teeäärset haljastust. Hoonestusala välispiirideks on vähemalt 10 m teemaast ning 5 m kruntidevahelistest piiridest. Hoonestusala piiritlemisel on arvestatud võimalusega ühendada mitme krundi hoonestusala. See võimaldab vajadusel rajada tootmise iseloomust sõltuvalt ka suuremaid hooned kui ühe krundi piiridesse mahuks.

Ligipääsud kruntidele on kavandatud ala ümbritsevatelt teedelt.

Planeeringulahendust vaadata detailplaneeringu põhijooniselt (joonis DP-4) ja muid nõudeid edaspidistest peatükkidest.

Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kavandatud 6 krunti.

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		T 75%/ Ä 25%	11003	Kadastiku tn 33	-11003	T 90%/ Ä 10%
2		T 75%/ Ä 25%	10007	Kadastiku tn 33	-10007	T 90%/ Ä 10%
3		T 75%/ Ä 25%	9899	Kadastiku tn 33	-9899	T 90%/ Ä 10%
4		T 75%/ Ä 25%	4530	Kadastiku tn 33	-4530	T 90%/ Ä 10%
5		T 75%/ Ä 25%	5213	Kadastiku tn 33	-5213	T 90%/ Ä 10%
6		V 90%/ L 10%	4418	Kadastiku tn 33	-4418	T 90%/ Ä 10%
Kokku:			45070		-45070	

Hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala on näidatud maksimaalne ning olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimine ja säilitamine sõltub otseselt hoone asukoha valikust. Hoonestusala välispiirideks on vähemalt 10 m teemaast ning 5 m kruntidevahelistest piiridest ja kraavi alla jäävast maast moodustatud krundi piiridest. Hoonestusalade piiritlemisel on arvestatud võimalusega ühendada mitme krundi hoonestusalad. See võimaldab vajadusel rajada tootmise iseloomust sõltuvalt ka suuremaid hooneid kui ühe krundi piiridesse mahuks.

Ehitusõigus

Krundi pos 1 suurus on 11003 m² ja sihtotstarve 75 % tootismaa (TT – tootmishoone maa) ja 25 % ärimaa (ÄV – väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa). Ehitada on lubatud 5 kuni kolmekorruselist hoonet. Maksimaalne ehitisealune pind on 8560 m². Hoonete ja rajatiste maksimaalne täiskõrgus on 18 m maapinnast.

Krundi pos 2 suurus on 10007 m² ja sihtotstarve 75 % tootismaa (TT – tootmishoone maa) ja 25 % ärimaa (ÄV – väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa). Ehitada on lubatud 5 kuni kolmekorruselist hoonet. Maksimaalne ehitisealune pind on 7660 m². Hoonete ja rajatiste maksimaalne täiskõrgus on 18 m maapinnast.

Krundi pos 3 suurus on 9899 m² ja sihtotstarve 75 % tootismaa (TT – tootmishoone maa) ja 25 % ärimaa (ÄV – väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa). Ehitada on lubatud 5 kuni kolmekorruselist hoonet. Maksimaalne ehitisealune pind on 7560 m². Hoonete ja rajatiste maksimaalne täiskõrgus on 18 m maapinnast.

Krundi pos 4 suurus on 4530 m² ja sihtotstarve 75 % tootismaa (TT – tootmishoone maa) ja 25 % ärimaa (ÄV – väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa). Ehitada on lubatud 3 kuni

kolmekorruselist hoonet. Maksimaalne ehitisealune pind on 3290 m². Hoonete ja rajatiste maksimaalne täiskõrgus on 18 m maapinnast.

Krundi pos 5 suurus on 5213 m² ja sihtotstarve 75 % tootmismaa (TT – tootmishoone maa) ja 25 % ärimaa (ÄV – väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa). Ehitada on lubatud 3 kuni kolmekorruselist hoonet. Maksimaalne ehitisealune pind on 3560 m². Hoonete ja rajatiste maksimaalne täiskõrgus on 18 m maapinnast.

Krundi pos 6 suurus on 4418 m² ja sihtotstarve 90 % veekogude maa (VT – tehisveekogu) ja 10 % transpordimaa (LT – tee ja tänava maa). Hooneid pole lubatud ehitada.

Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektile

Hoonete välisviimistlus määrata konkreetsete ehitusprojektidega. Planeeritavate hoonete lahendus ja välisviimistlus peab moodustama tervikliku koosluse, jälgida tuleks ka teisi ümbruses paiknevaid hooneid.

- ✓ Hoonestusviis lahtine;
- ✓ Piirdeaia maksimaalne kõrgus on 2 m maapinnast. Piirdeid võib rajada ainult krundipiirile või nendest sissepoole. Vajadusel on lubatud kuni 3 m müratõkkeseina püstitamine;
- ✓ Katusekalle – kõigil hoonetel 0-45°;
- ✓ Viimistlusmaterjalidele kitsendusi ei seata;
- ✓ Hoone 0,00 täpsustatakse järgmises projekteerimisstaadiumis;

Vastavalt üldplaneeringule tuleb tagada uute hoonete arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetseesse kohta. Projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavadest, sinna juba tekkinud uuest hoonestusstiilist ja asukoha looduslikust eripärast.

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest, Ehitusseadustikust ning Narva linna ehitusmäärusest. Hoonete ehitamine on lubatud vastavalt määratud ehitusõigusele ja tingimustele ning ainult määratud hoonestusalas. Krundil on hoonete teenindamiseks lubatud teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine. Planeeringuga määratletud ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus on katuse harja kõrgus hoonega külgnevast maapinnast.

Ehitusprojektidega tuleb lahendada parkimine ja krundi haljastamine. Parkimisnormatiiviga arvestamine on soovituslik.

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;

Kruntidele rajatavate hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga juba eskiisi staadiumis.

Koos ehitusprojektiga (ainult tootmishoonete korral) esitada tootmistehnoloogia kirjeldus ning täita järgnevad tingimused:

- ✓ esitada hinnang keskkonna olukorra muutumisele tööstuse spetsiifikast lähtuvalt;
- ✓ esitada hinnang võimaliku kaasneva keskkonnamõju olulisuse kohta Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seaduses (KeHJS) nimetatud kriteeriumidest lähtudes (tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnaningimustest; tegevuse iseloomust, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätmep- ja energiamahukus, ning lähipiirkonna teistest tegevustest; tegevusega kaasnevatest tagajärgedest, nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmepete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn; tegevusega kaasnevate avariiolekordade esinemise võimalikkusest; kaasneva mõju suurusel, ruumilisest ulatusest, kestusest, sagedusest ja pöörduvusest, toimest, kumulatiivsusest ja piiriülesest mõjust ning mõju ilmumise tõenäosusest);
- ✓ määrata ja hinnata kavandatava tööstuse keskkonnanähtused, sealhulgas parima võimaliku tehnika kasutamine tootmises;
- ✓ kaalutleda keskkonnanähtude vajadust.
- ✓ vajadusel tellida kavandatava tootmise eksperthinnang võimalike keskkonnamõjude kohta.

Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted

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

Planeeringualale on planeeritud juurdepääsud Kadastiku tn T1, Kadastiku tn J2 ja Kadastiku tänavalt läbi Kadastiku tn T3 kinnistu. (vt. Joonis 04 – Põhijoonis). Teed on varem planeeritud.

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

Parkimine lahendatakse krundisisest eelprojekti mahus. Parkimisnormatiividega arvestamine on soovituslik. Parkimiskohtade arv oleneb rajatavate hoonete suurusel (elkõige brutopinnast) ning kasutuse otstarbest.

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

Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord

Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- ✓ tehnosüsteemide väljahitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- ✓ kinnise konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingute sõlmimine. Jäätmete käitlemine toimub vastavalt jäätmehoolduseeskirjale;

Arvestama peab Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu KSH tulemustega. Alale on keelatud rajada keskkonnaohtlikku tööstust, ohtlikke aineid või suure riskiga tooret või valmistoodangut hoidvaid ladusid. Keelatud on keemia ja naftaproduktide töötlemine, ladustamine vms, v.a olmekeemia produktide puhul, kui vastava produkti ohutus on eelnevalt faktiliselt teada.

Lisaks tuleb arvestada tingimustega, mis on toodud peatükis Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektile.

Haljastus

Krundi täpne haljastamine kavandada ehitusprojektide käigus. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimine ja säilitamine sõltub hoone asukoha valikust hoonestusalas, täpne lahendus anda ehitusprojekti käigus. Minimaalselt on igale planeeritavale krundile (välja arvatud pos 6) ette nähtud 1 % haljastust. Kuna hoonestusalad ja maksimaalsed ehitisealused pinnad on näidatud võimalikult suured, siis on planeeritav haljastus minimaalne. Arvestama peab siiski kogu tööstuspargi alaga tervikuna ning lähipiirkonda on varem planeeritud eraldi haljasalad ning teeäärset haljastust. Krunt pos 6, millel asub olemasolev kraav, on lubatud haljastada nii maksimaalselt kui võimalik.

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlusel lähtuda kehtivast Jäätmeseadusest ning Narva linna jäätmehoolduseeskirjast. Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

Tehnovõrgud

Käesoleva planeeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised liitumised, mida on vastavate projektidega lubatud täpsustada. Tehnovõrkudega liitumine toimub teemaal asuvate olemasolevate tehnovõrkudega. Täpsem tehnovõrkude lahendus antakse projekteerimise käigus. Tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist tehnovõrkude valdajatega.

Veevarustus

Kruntide veeliitumine toimub olemasolevast veetrassist.

Tuletõrjveevarustus

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevate hüdrantide baasil. Hüdrantide vahekaugus hoonestusaladest ei ületa 100 m. olemasolevate hüdrantide baasil on tagatud tuletõrje veevarustus 15 l/s, 3 tunni jooksul. Juhul kui hoone projekteerimise käigus selgub, et on vajalik suurem tulekustutuse veehulk, tuleb see tagada lokaalse tuletõrje veemahuti baasil. Detailplaneeringu tuletõrje veevarustuse osa on lahendatud vastavalt EVS 812-6:2012.

Olmeveekanaliseerimine

Kanaliseerimise liitumine toimub olemasolevast kanalisatsioonitrassist.

Sadeveekanaliseerimine

Sadevesi immutada krundi piires pinnasesse või juhtida olemasolevasse sadeveekanaliseerimisüsteemi ja kraavidesse.

Sidevarustus

Sidevarustusega liitumine toimub olemasolevast sidetrassist.

Elektrivarustus

Kruntidele on planeeritud liitumiskilbid.

Soojavarustus

Soojavõrguga liitumine on ette nähtud olemasolevast soojatrassist.

Tuleohutus

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on arvestatud Eesti Vabariigi Standardiga (EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus) ning Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015. a määrusega nr 54 "Ehitisele 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.

Planeeritav ala on enamasti ümbritsetud erinevate teedega.

Planeeritavate hoonete kasutamisetstarve – VI kasutusviis: tööstus- ja tootmishitised. Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3, kuid see lubab tootmishoonetele ainult ühe korruse. Täpsem tulepüsivusklass anda järgnevas projekteerimisstaadiumis.

Planeeringualale on planeeritud juurdepääsud Kadastiku tn T1, Kadastiku tn J2 ja Kadastiku tänavalt läbi Kadastiku tn T3 kinnistu.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevate hüdrantide baasil. Hüdrantide vahekaugus hoonestusaladest ei ületa 100 m. olemasolevate hüdrantide baasil on tagatud tuletõrje veevarustus 15 l/s, 3 tunni jooksul. Juhul kui hoone projekteerimise käigus selgub, et on vajalik suurem tulekustutuse veehulk, tuleb see tagada lokaalse tuletõrje veemahuti baasil. Detailplaneeringu tuletõrje veevarustuse osa on lahendatud vastavalt EVS 812-6:2012.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal.

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.

Planeeritud piirkonnas peab arvestama järgmiste tingimustega hoonete projekteerimisel ja paigutamisel:

- ✓ piirkonna hea nähtavus ja valgustatus ning elav keskkond;
- ✓ parklate jälgimine ja sissepääsu kontrollimine;
- ✓ selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine;
- ✓ ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiritlemine;
- ✓ planeeritava ala jälgitavus, korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- ✓ lukustatud sisenemisruumid, tugevad ukse- ja aknaraamid;
- ✓ vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;

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

Osaliselt või täielikult kehtetuks muutuvad planeeringud planeeritaval maa-alal

Maa-alal on varem kehtestatud Narva Tööstuspargi territooriumi detailplaneering, kehtestatud otsusega nr 118 04.10.2012.a. ja Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-alade detailplaneering, kehtestatud Narva Linnavolikogu otsusega nr 197 21.12.2010.a.

Käesoleva planeeringuga järgitakse eelnevaid detailplaneeringuid, Kadastiku tn 33 (moodustatud eelneva detailplaneeringu järgi) jagatakse väiksemateks kruntideks ning muudetakse sihtotstarvete osakaalu.

Kitsendused ja servituudid

Teemaale jäävatel tehnovõrkudel on kaitsevööndid, mis võivad vähesel määral ulatuda ka planeeritavale alale.

Muinsuskaitseelised piirangud

Planeeritaval 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.

Seletuskirja koostas: Ruth Egipti