

Objekt:	Kadastiku tn 29 maa-ala detailplaneering		Projekti tunnus:	191107	
Objekti aadress:	Kadastiku tn 29	Narva linn	Ida-Virumaa	Kuupäev:	28.07.2021
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Ruth Egipti

Sisukord

1.	ÜLDOSA.....	3
1.1.	Üldandmed	3
1.2.	Alusdokumendid	4
2.	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS.....	6
3.	PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS.....	7
3.1.	Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	7
3.2.	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	7
3.3.	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	7
3.4.	Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ja hoonete ning maaüksuste koormusnäitajad	8
3.5.	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	8
3.6.	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	8
3.7.	Tehnorajatised	9
3.8.	Tänavad.....	9
3.9.	Liikluskorraldus ja parkimine	10
3.10.	Kehtivad ja planeeritud kitsendused	10
3.11.	Muud planeeringu ülesannete elluviimise põhimõtted.....	10
3.12.	Muudatused võrreldes ESKIISLAHENDUSEGA.....	10
4.	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED.....	11
4.1.	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded	11
4.2.	Tehnovõrkude projektide koostamise tingimused	12
4.3.	Täiendavate uuringute vajadus.....	12
4.4.	Haljastus- ja keskkonnakaitsenõuded.....	12
4.5.	Müra leevendamise nõuded	13
4.6.	Tuleohutusnõuded.....	13
4.7.	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	13
4.8.	Radooniuringust tulenevad nõuded	14
5.	PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA – SEISUKOHTADELE.....	15
5.1.	Vastavus üldplaneeringule.....	15

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	28.07.2021	191107_DP_Seletuskiri	1 / 15

Objekt:	Kadastiku tn 29 maa-ala detailplaneering			Projekti tunnus:	191107
Objekti aadress:	Kadastiku tn 29	Narva linn	Ida-Virumaa	Kuupäev:	28.07.2021
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Ruth Egipti

5.2.	Vastavus lähtedokumentidele	15
5.3.	Keskkonnamõjud.....	15

Projekti koosseis

Dokumendi nimetus	Dokumendi faili nimi
Tiitelleht	191107_DP_Tiitelleht
Seletuskiri	191107_DP_Seletuskiri
DP-03 Tugiplaan	191107_DP-03_Tugiplaan
DP-04 Põhijoonis	191107_DP-04_Pohijoonis
DP-05 Tehnovõrkude koondplaan	191107_DP-05_Tehnovorkude-koondplaan
DP-06 3D illustratsioon	191107_DP-06_3D-illustratsioon

Lisad

Narva Linnavalikogu DP algatamise otsus nr 67, 19.12.2019	191107_DP_DP-algatamine
Geodeetiline alusplaan	191107_DP_Geoalus
AS Narva Soojusvõrk tehnilised tingimused	191107_DP_TT-NarvaSoojusvork
VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilised tingimused	191107_DP_TT-VKG

DP-01 Situatsiooniskeem	191107_DP-01_Situatsiooniskeem
DP -02 Kontaktvöönd	191107_DP-02_Kontaktvöon
Olemasoleva olukorra iseloomustus	191107_DP_Olemasolev-olukord-kontaktvöönd

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	28.07.2021	191107_DP_Seletuskiri	2 / 15

Objekt:	Kadastiku tn 29 maa-ala detailplaneering		Projekti tunnus:	191107	
Objekti aadress:	Kadastiku tn 29	Narva linn	Ida-Virumaa	Kuupäev:	28.07.2021
Projektiosa tähis:	DP	Staadium:		Arhitekt:	Ruth Egipti

1. ÜLDOSA

1.1. Üldandmed

1.1.1. Planeeringuala asukoht

Tunnus:	51106:001:0215
Aadress:	Kadastiku tn 29, Narva linn, Ida-Viru maakond
Pindala:	15 623 m ²

1.1.2. Planeeringuala kirjeldus

Planeeritav ala asub Ida-Viru maakonnas, Narva linnas, tööstuspiirkonna linnaosas ning hõlmab Kadastiku tn 29 (51106:001:0215, 15623 m², ärimaa 100%) kinnistut. Planeeritava ala pindala on ca 2,4 ha.

Planeeritav ala piirneb lõunast Kadastiku tänav T4 (51106:001:0220, 5797 m², transpordimaa 100%), edelast Kadastiku tn 29d (51106:001:00219, 268 m², transpordimaa 100%) ning läänest Kadastiku tänav J2 (51106:001:0203, 9133 m², transpordimaa 100%) kinnistutega. Põhjast ala piirneb Kadastiku tn 29a kinnistuga (51106:001:0216, 16609 m², tootmismaa 95%, ärimaa 5%), kus on väljaehitatud üks hoone. Idast ala piirneb Kadastiku tn 27b kinnistuga (51106:001:0214, 31196 m², tootmismaa 95%, ärimaa 5%), kus ehitised puuduvad.

Planeeritaval alal olemasolevaid ehitisi ei paikne. Ehitisregistri andmetel läbib Kadastiku tn 29 kinnistut soojustrass (EHR-kood 220621824, ehitisealune pind 2062,9 m²) ning 07.10.2015.a on väljastatud ehitusluba 4-korruselise büroohoone (EHR-kood 120759756) püstitamiseks kinnistul, ehitisealuse pinnaga 432m².

1.1.3. Planeeringu koostamises osalevad isikud

Planeeringu koostamise korraldaja:	Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet
Planeeringu tellija ja huvitatud isik:	SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus reg.kood: 90003841 Keskväljak 4, 41595 Jõhvi Tel.: 5114685 info@ivia.ee
Planeeringu koostaja:	Projekt363 OÜ reg.kood: 12692115 Liivalao tn 11, 11216 Tallinn
Diplomeeritud arhitekt:	Ruth Egipti
Diplomeeritud arhitekt:	Uljana Minakova
Volitatud arhitekt:	Karina Mamontova

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	28.07.2021	191107_DP_Seletuskiri	3 / 15

Objekt:	Kadastiku tn 29 maa-ala detailplaneering			Projekti tunnus:	191107
Objekti aadress:	Kadastiku tn 29	Narva linn	Ida-Virumaa	Kuupäev:	28.07.2021
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Ruth Egipti

Projektijuht:	Reimo Ilp	Tel.:	566
		10040	reimo@projekt363.ee

1.2. Alusdokumendid

1.2.1. Lähteandmed

Dokumendi pealkiri	Dokumendi koostaja/väljastaja	Dokumendi number	Väljastatud
Kadastiku 29 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine	Narva Linnavolikogu	67	19.12.2019

1.2.1.1. Tellija lähteülesanne

Koostada maa-ala detailplaneering Kadastiku tn 29 kinnistule, täpsustades maakasutuse sihtotstarvet ja ehitusõigust. Anda planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1.2.1.2. Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

Vesi, kanalisatsioon

Elektrivarustus VKG ELEKTRIVÕRGUD OÜ NEV/46510-1 26.08.2020

Sidevarustus

Soojavarustus AS Narva Soojusvõrk NS-JUH-12/28-2 25.05.2020

Gaasivarustus

1.2.2. Ehitusuuringud

Maa-ala plaan tehnovõrkudega Radiaan OÜ Töö nr. 453G18 22.12.2019.a.

1.2.3. Normdokumendid

Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015.a.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus, vastu võetud 02.06.1993.a.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus, vastu võetud 22.02.2005.a.

Narva linna üldplaneering, kehtestatud 24.01.2013.a, Narva Linnavolikogu otsus nr 3.

Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering, kehtestatud 21.10.2010.a, Narva Linnavolikogu otsus nr 143.

Kadastiku tn 33 maa-ala detailplaneering, 13.07.2016.a, Narva Linnavalitsuse korraldus nr 787-k.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	28.07.2021	191107_DP_Seletuskiri	4 / 15

Objekt:	Kadastiku tn 29 maa-ala detailplaneering			Projekti tunnus:	191107
Objekti aadress:	Kadastiku tn 29	Narva linn	Ida-Virumaa	Kuupäev:	28.07.2021
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Ruth Egipti

Narva Tööstuspargi territooriumi detailplaneering, 04.10.2012.a, Narva Linnavolikogu otsus nr 118.

Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded, vastu võetud 17.10.2019.a, Riigihalduse ministri määrus nr 50.

EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	28.07.2021	191107_DP_Seletuskiri	5 / 15

Objekt:	Kadastiku tn 29 maa-ala detailplaneering		Projekti tunnus:	191107	
Objekti aadress:	Kadastiku tn 29	Narva linn	Ida-Virumaa	Kuupäev:	28.07.2021
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:		Arhitekt:	Ruth Egipti

2. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kadastiku tn 29 kinnistu jagamine kaheks krundiks, mõlemale moodustatavale krundile ehitusõiguste määramine, juurdepääsude lahendamine ning haljastuse, heakorra- ja keskkonnakaitse põhimõtete määramine.

Olemasoleva olukorra kirjeldus ja kontaktvööndi analüüs on toodud 191107_DP_Olemasolev-olukord-kontaktvöond.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	28.07.2021	191107_DP_Seletuskiri	6 / 15

Objekt:	Kadastiku tn 29 maa-ala detailplaneering	Projekti tunnus:	191107
Objekti aadress:	Kadastiku tn 29 Narva linn Ida-Virumaa	Kuupäev:	28.07.2021
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:	Arhitekt:
			Ruth Egipti

3. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

3.1. Planeeringulahenduse kaaluksed ja põhjendused

Planeeritav ala asub tööstuspiirkonnas, samaväärsete tootmis- ja ärimaa sihtotstarvetega kruntide naabruses. Detailplaneeringu koostamise aluseks on võetud Narva linna üldplaneering, Narva tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering ning detailplaneeringu algatamise otsus. Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringuga on planeeritavale alale ettenähtud äri- ja tootmisfunktsiooniga ettevõtlusehitiste reservmaa.

Detailplaneeringu lahendus vastab Narva Linnavalikogu poolt väljastatud detailplaneeringu algatamise otsuse tingimustele. Planeeringuga jagatakse Kadastiku tn 29 kinnistu kaheks krundiks, muudetakse nende sihtotstarvete osakaalu, määratakse kinnistule uued hoonestustingimused. Detailplaneeringu algatamise otsuses on toodud maksimaalse ehitisealuse pinna suurendamine kuni 8060 m²-ni. Antud detailplaneeringuga määratakse maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks kahe krundi peale kokku 8500 m². Detailplaneeringu algatamisotsuses märgitud ehitisealuse pinna suurendamine planeeringu protsessi koostamise käigus on põhjustatud asjaolust, et planeerimisprotsessi käigus käivad ettevalmistused tootmisüksuse rajamiseks planeeringuga seotud kinnistutel ning ehitismahu vajadus tuleneb ettevalmistatava eelprojekti mahtude arvestusest. Ehitisealuse pinna suurendamine oli arutusel Narva Linnavalitsuses toimunud planeeringu arutelu koosolekul, kus Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti seisukoht antud küsimuses oli järgnev: detailplaneeringuga kavandatav ehitisealuse pinna suurendamine võrreldes detailplaneeringu algatamisotsuses välja toodud suurusega ei muuda detailplaneeringu põhilahendust ja ei ole oluline muudatus detailplaneeringu elluviimisel piirkonda kavandatud ehitusmahtudega võrreldes.

Hoonestusviis on lahtine. Parkimine lahendada omal kinnistul. Arvestada ÜP tulenevate tingimustega.

3.2. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada Kadastiku tn 29 kinnistu, moodustamaks kaks eraldi krunti. Mõlema moodustatava krundi sihtotstarbeks määratakse 50% tootmismaa ja 50% ärimaa.

Olemasolevate kinnistute piirid on toodud joonisel DP-03 Tugiplaan ja moodustatavate kruntide piirid joonisel DP-04 Põhijoonis ning DP-05 Tehnovõrkude koondplaan.

3.3. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Detailplaneeringu hoonestusala on toodud joonisel DP-04 Põhijoonis. Joonisel näidatud hoonestusala on maksimaalne, et võimaldada ehitusprojektiga valida optimaalseim ja sobivaim lahendus hoonete kuju, suuruse ja asetuse osas. Olemasolev kõrghaljastus puudub, olemasoleva madalhaljastuse, s.h. murupindade säilitamine sõltub hoonete asukoha valikust. Ülejäänud alale on lubatud rajada kommunikatsioon ja/või tehnovõrke ning hoonestusaladele pääsemiseks kõvakattega sõiduteid.

Moodustatavate kruntide hoonestusalade omavaheliseks kauguseks on määratud vähemalt 8 meetrit, tagamaks vajalikke tuleohutuskujasid. Hoonestusalade kaugus transpordimaade kinnistutest varieerub 4 meetrist kuni 21,9 meetrini, arvestades võimaliku parkimiskorraldusega, mis selgub ehitusprojektiga.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	28.07.2021	191107_DP_Seletuskiri	7 / 15

Objekt:	Kadastiku tn 29 maa-ala detailplaneering	Projekti tunnus:	191107
Objekti aadress:	Kadastiku tn 29 Narva linn Ida-Virumaa	Kuupäev:	28.07.2021
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:	Arhitekt:
			Ruth Egipti

3.4. Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ja hoonete ning maaüksuste koormusnäitajad

Krundi POS 1 suurus on 10205 m², sihtotstarbega 50% tootmismaa (TT - tootmishoone maa) ja 50% ärimaa (ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa). Krundile on lubatud püstitada maksimaalselt 3 neljakorruselist hoonet, täiskõrgusega kuni 18 m maapinnast, sügavusega maksimaalselt 3 m. Maksimaalne ehitisealune pind 6200 m².

Krundi POS 2 suurus on 5418 m², sihtotstarbega 50% tootmismaa (TT - tootmishoone maa) ja 50% ärimaa (ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa). Krundile on lubatud püstitada maksimaalselt 3 neljakorruselist hoonet, täiskõrgusega kuni 18 m maapinnast, sügavusega maksimaalselt 3 m. Maksimaalne ehitisealune pind 2300 m².

Täpsem hoonete paiknemine määratakse ehitusprojektidega.

3.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneeringu lahenduses arvestatakse ümbritsevate kinnistute olemasolevaid kõrgusarve. Muru ala tuleb projekteerida selliselt, et sademevesi ei valgugu naaberkinnistutele ega tänavamaale, vaid imbuks pinnasesse omal krundil.

Kõvakattega alade projekteerimisel näha ette õli- ja liivapüüdurid, sadeveed juhtida sademevete kanalisatsiooni või teemaa-alal asuvasse sadeveekraavi.

Ala on valdavalt lage ja vesine, kõrghaljastus puudub. Alale ulatub olemasolev kraav. Samuti on teemaal olemas erinevad tehnovõrgud. Tehnovõrkudel on kaitsevööndid, mis võivad vähesel määral ulatuda ka planeeritavale alale.

Ala täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektiga.

3.6. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.6.1. Haljastus ja heakord

Narva linna üldplaneering näeb ette ettevõtlusehitiste reservmaale ärihoonete kavandamisel minimaalset nõutavat haljastust suuruses vähemalt 10%. Tootmishitiste kavandamisel Narva linna üldplaneering viitab tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu lahendusele, mille kohaselt tööstusobjektide ümbruse haljastuse rajamisel tuleb lähtuda eelkõige funktsionaalsetest aspektidest, luues töötavatele inimestele mugav, esteetiline ning ohutu välisruum. Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering ei sea minimaalseid piiranguid haljastuse osakaalule.

Kõrghaljastuse puudumise tõttu ei ole detailplaneeringuga ette nähtud säilitada väärtuslikku kõrghaljastust. Ala täpsem haljastamine lahendatakse ehitusprojektiga. Olemasoleva madalhaljastuse, s.h. murupindade säilitamine sõltub hoonete asukoha valikust.

3.6.2. Jäätmeäitluse põhimõtted

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

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	28.07.2021	191107_DP_Seletuskiri	8 / 15

Objekt:	Kadastiku tn 29 maa-ala detailplaneering	Projekti tunnus:	191107
Objekti aadress:	Kadastiku tn 29 Narva linn Ida-Virumaa	Kuupäev:	28.07.2021
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:	
		Arhitekt:	Ruth Egipti

3.7. Tehnorajatised

08.11.2019.a sõlmitud "Lepingu nr DP 06/2019 Kadastiku 29 maa-ala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta" alusel välisvalgustuse ja tehnorajatiste väljaehitamise kohustust kannab detailplaneeringu huvitatud isik ehk SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus.

Ala vahetus läheduses, teemaal asub olemasolev kraav. Samuti teemaal paralleelselt planeeritava kinnistuga paiknevad olemasolevad vee-, kanalisatsiooni-, gaasi-, side- ja elektrivõrgud, millel ka liitumiskohad planeeritava kinnistuga. Planeeritavat kinnistut läbib olemasolev soojatross. Olemasolevad tehnovõrgud kuuluvad valdavalt SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendusele (välja arvatud elektriühendus ja soojavarustus).

3.7.1. Olmevee- ja kanalisatsiooni varustus

Kruntide veeliitumine toimub olemasolevatest vee- ja kanalisatsioonitrossidest, mis kuuluvad planeeritava kinnistu valdajale SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus. Vt. joonis DP-05

3.7.2. Tuletõrjevõruevarustus

Vt. peatükk 4.6.

3.7.3. Soojavarustus

Soojatross läbib planeeritavaid kinnistuid. Liitumine on võimalik joonisel näidatud asukohtades, arvestades Narva Soojusvõrk tehnilisi tingimusi 25.05.2020 nr NS-JUH-12/28-2. Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Vt. joonis DP-05

3.7.4. Elektrivarustus

Kruntidele on planeeritud liitumiskilp kahe krundi peale üks, vastavalt VKG ELEKTRIVÕRGUD OÜ poolt 26.08.2020.a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr NEV/46510-1. Kinnistute varustamine elektrienergiaga toimub alajaamast AJ-281, mis asub planeeringualast loodes umbes 200 m kaugusel. Elektrikilbid paigaldab ja teenusepakkuja peale liitumislepingu sõlmimist. Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Vt. joonis DP-05

3.7.5. Sidevarustus

Sidevarustusega liitumine toimub olemasolevast sidetrassist, mis asub teemaal. Olemasolev sidetrass kuulub planeeritava kinnistu valdajale SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus. Vt. joonis DP-05

3.7.6. Tänavavalgustus

Sõiduteed ja perspektiivset kõnniteed valgustatakse vastavalt kehtivatele normidele. Kinnistuisene välisvalgustus tuleb ehitada välja koos kinnistu parkimisplatsidega ja tehnovõrkudega. Vt. joonis DP-05

3.8. Tänavad

Planeeritavatele kinnistutele pääseb olemasolevalt Kadastiku tänavalt.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	28.07.2021	191107_DP_Seletuskiri	9 / 15

Objekt:	Kadastiku tn 29 maa-ala detailplaneering	Projekti tunnus:	191107
Objekti aadress:	Kadastiku tn 29 Narva linn Ida-Virumaa	Kuupäev:	28.07.2021
Projektiosa tähis:	DP	Staadium:	Arhitekt: Ruth Egipti

3.9. Liikluskorraldus ja parkimine

3.9.1. Liikluskorraldus

Planeeringualale on planeeritud mahasõit juurdepääsuteele avalikult kasutatavalt Kadastiku tänavalt. Juurdepääsud on toodud joonisel DP-04 Põhijoonis. Kadastiku tänav on olemasolev kõvakattega tee.

3.9.2. Parkimine

Parkimiskohtade arv sõltub rajatavate hoonete brutopinnast ja kasutuse otstarbest, mistõttu parkimine lahendatakse ehitusprojektiga (eelprojekti mahus). Parkimine lahendada omal kinnistul. Arvestada ÜP tulenevate tingimustega.

Parklate projekteerimisel näha ette õli- ja liivapüüdurid, sadeveed juhtida sademevetekanaliseerimise või teemaa-alal asuvasse sadeveekraavi.

3.10. Kehtivad ja planeeritud kitsendused

3.10.1. Servituudivajadus

Ehitisregistri andmetel läbib Kadastiku tn 29 kinnistut tehnovõrguservituudi vajadusega soojustrass (EHR-kood 220621824, ehitisealune pind 2062,9m²).

3.10.2. Seadusjärgsed kitsendused

Kadastiku tn 29 kinnistut koormab tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus soojustrassi kaitsevööndi ulatuses soojustrassi majandamiseks Aktsiaselts NARVA SOOJUSVÕRK (registrikood 10549419) kasuks.

3.11. Muud planeeringu ülesannete elluviimise põhimõtted

3.11.1. Lisanduvad keskkonnariskid

Arvestada tuleb Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu KSH tulemustega. Alale ei ole lubatud püstitada keskkonnaohtliku tööstust, ohtlike aineid või suure riskiga tooret või valmistoodangut hoidvaid ladusid. Samuti on keelatud keemia ja naftaproduktide töötlemine, ladustamine vmt, v.a. olmekeemia produktide puhul, kui vastava produkti ohutus on eelnevalt faktiliselt teada.

3.12. Muudatused võrreldes ESKIISLAHENDUSEGA

Eskiislahenduse koostamise aluseks oli võetud Narva Linnavolikogu 04.10.2012.a otsusega nr 118 kehtestatud Narva Tööstuspargi territooriumi detailplaneering, mis hetkel katab Kadastiku tn 29 kinnistut. Vastavalt kehtivale detailplaneeringu lahendusele oli võimalik 100% ärimaa sihtotstarbega kinnistule püstitada 3 kuni neljakorruselist hoonet, mille maksimaalne lubatud ehitusalune pind on 2000m² ning maksimaalne kõrgus on 30m.

Vastavalt 07.10.2019.a esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele on detailplaneeringu eesmärk kavandada krundile 50% tootmismaa ja 50% ärimaa sihtotstarbed. Kinnistutele võib püstitada kuni kolm neljakorruselist hoonet, täiskõrgusega kuni 18m maapinnast. Samuti uue taotlusega on muutunud ehitusaluse pind 2000m²-lt 8060m²-ni (kahe krundi peale kokku). Ehitisealust pinda on antud detailplaneeringu käigus suurendatud 8500 m²-ni (Vt peatükk 3.1).

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	28.07.2021	191107_DP_Seletuskiri	10 / 15

Objekt:	Kadastiku tn 29 maa-ala detailplaneering	Projekti tunnus:	191107
Objekti aadress:	Kadastiku tn 29 Narva linn Ida-Virumaa	Kuupäev:	28.07.2021
Projektiosa tähis:	DP	Staadium:	Arhitekt:
			Ruth Egipti

4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

4.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Tulenevalt üldplaneeringust peab olema tagatud uute hoonete arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta. Ehitusprojekti koostamisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavade, sinna juba tekkinud uutest hoonestusstiilist ja asukoha looduslikust eripäras.

- Hoonestusviis lahtine;
- Katusekalle kõigil hoonetel 0-45°;
- Viimistlusmaterjalidele kitsendusi ei seata;
- Piirete maksimaalne kõrgus 2 meetrit maapinnast;
- Piirdeid rajada ainult krundipiirile või nendest sissepoole;
- Vajadusel on lubatud kuni 3 meetri kõrgune müratõkkesein;
- Hoone 0,00 täpsustatakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

Hoonete välisviimistlus täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga. Planeeritavate hoonete lahendus ja välisviimistlus peab moodustama tervikliku koosluse, jälgida tuleks ka teisi ümbruses paiknevaid hooneid. Ehitusprojektiga tuleb lahendada parkimine ja krundi haljastamine. Parkimine lahendada omal kinnistul. Arvestada ÜP tulenevate tingimustega. Hoonete ehitamine on lubatud ainult määratud hoonestusala ja vastavalt määratud ehitusõigusele ja tingimustele.

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

Krundile on lubatud rajada teid, parklaid ja tehovõrke hoonete teenindamiseks. Tänavavõrgu ja liikluskorralduse planeerimisel on soovituslik arvestada Eesti Standard EVS 843:2016 "Linnatänavad" toodud nõuete ja rakendusjuhistega.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada:

- Hea Ehitustava;
- Ehitusseadustik, vastu võetud 11.02.2015.a;
- Sotsiaalministri 4.03.2002.a määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" asjassepuutuvate nõuetega;
- Sotsiaalministri 17.05.2002.a määrus nr 78 "Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid" asjassepuutuvate nõuetega;
- Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	28.07.2021	191107_DP_Seletuskiri	11 / 15

Objekt:	Kadastiku tn 29 maa-ala detailplaneering	Projekti tunnus:	191107
Objekti aadress:	Kadastiku tn 29 Narva linn Ida-Virumaa	Kuupäev:	28.07.2021
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:	Arhitekt:
			Ruth Egipti

tuletõrje veevarustusele";

- EVS 843:2016 Linnatänavad;

Ehitusprojekt eskiisi staadiumis kooskõlastada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga.

Koos tootmishoonete ehitusprojektidega tuleb esitada tootmistehnoloogia kirjeldus ning vajadusel täita järgnevad tingimused:

- esitada hinnang keskkonna olukorra muutumisele tööstuse spetsiifikast lähtuvalt;
- esitada hinnang võimaliku kaasneva keskkonnamõju olulisuse kohta Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimisüsteemi seaduses (KeHJS) nimetatud kriteeriumidest lähtudes;
- määrata ja hinnata kavandatava tööstuse keskkonnaaspektid, sh parima võimaliku tehnika kasutamine tootmises;
- kaalutleda keskkonnalubade vajadust;
- vajadusel tellida kavandatava tootmise eksperthinnang võimalike keskkonnamõjude kohta.

4.2. Tehnovõrkude projektide koostamise tingimused

Tehnovõrkude projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 843:2016 "Linnatänavad" toodud nõuete ja rakendusjuhistega. Projekteerimiseks taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja arvamused.

4.3. Täiendavate uuringute vajadus

Hoonete projekteerimisel teostada geoloogilised uuringud. Vajadusel peab teostama radooniuuringud.

4.4. Haljastus- ja keskkonnakaitsenõuded

Minimaalselt on igale planeeritavalt krundile ette nähtud 5% haljastust. Detailplaneeringu joonisel DP-04 Põhijoonis on piltlikult toodud haljastuse osakaal krundil POS 1 - 13% ning krundil POS 2 - 9%.

Arvestada tuleb kogu tööstuspargi alaga tervikuna ning planeeritavast alast üle tee jääva Väike-Kadastiku järve ümbruskonnaga, mis on perspektiivis ettenähtud rekreatsioonialana.

Täiendava haljastuse väljaehitamise kohustuse kannab detailplaneeringu huvitatud isik ehk SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus vastavalt 08.11.2019.a sõlmitud "Lepingule nr DP 06/2019 Kadastiku 29 maa-ala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta".

Keskkonnakaitsese abinõud planeeritaval maa-alal on:

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

Arvestada tuleb Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu KSH tulemustega. Alale ei ole lubatud püstitada keskkonnaohtliku tööstust, ohtlike aineid või suure riskiga tooret või valmistoodangut

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	28.07.2021	191107_DP_Seletuskiri	12 / 15

Objekt:	Kadastiku tn 29 maa-ala detailplaneering	Projekti tunnus:	191107
Objekti aadress:	Kadastiku tn 29 Narva linn Ida-Virumaa	Kuupäev:	28.07.2021
Projektiosa tähis:	DP	Staadium:	Arhitekt:
			Ruth Egipti

hoidvaid lagusid. Samuti on keelatud keemia ja naftaproduktide töötlemine, ladustamine vmt, v.a. olmekeemia produktide puhul, kui vastava produkti ohutus on eelnevalt faktiliselt teada.

4.5. Mürä leevendamise nõuded

Ehitusprojekti koostamisel arvestada Sotsiaalministri 04.03.2002.a määrust nr 42 "Mürä normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" asjasepuutuvate nõuetega.

Vajadusel on lubatud tootmishoonetele ja -rajatistele rajada plankpiirdeid, kui sellega tagatakse mürä leevendamist. Müratõkkeaed tuleb paigutada võimalikult müräallika lähedale. Võimalusel müratõkkeaia ja avaliku tee ja/või naaberalade vahele näha ette (kõrg)haljastus.

4.6. Tuleohutusnõuded

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on arvestatud EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja Majandus- ja taristuministri 30.03.2017.a määrusega nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". Määrusest tulenevalt peab hoonete vaheline tule leviku takistamiseks jääma vähemalt kaheksa meetrit. Hoonestusalade vaheline kaugus on detailplaneeringuga määratud vähemalt 8 m.

Planeeritavad hooned kuuluvad VI kasutusviisi alla (tööstus- ja laohooned), kus toimub tootmine ja/või ladustamine. Täpsem hoonete tulepüsivusklass antakse ehitusprojekti eelprojekti staadiumis, kuid minimaalne uushoonestuse tulepüsivusklass saab olla TP-3, mille alusel rakenduvad rangemad piirangud hoone korruselisusele (ühekorruseline) ning täiskõrgusele (kuni 14m).

Planeeritavat ala ümbritseb läänest ja lõunast Kadastiku tänav, põhjast ja idast samaväärsed hoonestamisõigustega kinnistud. Planeeringualale tagatakse juurdepääs Kadastiku tänavalt (Kadastiku tänav L4 ja Kadastiku tänav J2).

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevate hüdrantide baasil (Vt joonis DP-05 - Tehnovõrkude koondplaan). Hüdrantide vahekaugus hoonestualadest ei ületa 100m. Olemasolevate hüdrantide baasil on tagatud tuletõrje veevarustus 20 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+A1+A2.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal.

4.7. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Tulenevalt EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine planeeritaval alal peavad olema täidetud tingimused kuritegevuse riske vähendamiseks. Planeeritavas piirkonnas peab arvestama järgmiste tingimustega hoonete projekteerimisel ja paigutamisel:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustatus ning elav keskkond;
- parklate järgimine ja sissepääsu kontrollimine;
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine;
- ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiritlemine;
- planeeritava ala järgitavus, korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	28.07.2021	191107_DP_Seletuskiri	13 / 15

Objekt:	Kadastiku tn 29 maa-ala detailplaneering	Projekti tunnus:	191107
Objekti aadress:	Kadastiku tn 29 Narva linn Ida-Virumaa	Kuupäev:	28.07.2021
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:	Arhitekt: Ruth Egipti

- lukustatud sisenemisruumid, tugevad ukse- ja aknaraamid;

- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine.

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

4.8. Radooniuringust tulenevad nõuded

Narva linn asub osaliselt kõrge radooniriskiga alal, seetõttu on soovitatav enne hoonete rajamist läbi viia radooni mõõtmised ja vajadusel võtta kasutusele meetmed, mis väldivad radooni tungimist hoonetesse. Eelkõige puudutab nõue elamute, avalikku teenindust pakutavate ärihoonete ja ühiskondlikke hoonete projekteerimist. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritavale alale on ette nähtud äri- ja toomisehitised, mille puhul nõue jääb soovituslikuks.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	28.07.2021	191107_DP_Seletuskiri	14 / 15

Objekt:	Kadastiku tn 29 maa-ala detailplaneering	Projekti tunnus:	191107
Objekti aadress:	Kadastiku tn 29 Narva linn Ida-Virumaa	Kuupäev:	28.07.2021
Projektiosa tähis:	DP	Stadium:	Arhitekt:
			Ruth Egipti

5. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE

5.1. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud eelkõige vastavusega Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringule. Tulenevalt tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringust säilib ala juhtotstarve ning järgitud on tootmismaale ja ettevõtlusehitiste reservmaale tootmishitiste kavandamise tingimusi. Detailplaneeringu eskiis on kooskõlastatud Narva Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga, sh moodustatavate krundite suurused, hoonestusala, juurdepääsuteed. Vastavalt linnaosa üldplaneeringule on detailplaneeringus määratud tingimused nagu minimaalne haljastuse %, maaüksuse liigendamine haljasaladega, esitatud hoonete olulisemad arhitektuurinõuded jm.

5.2. Vastavus lähtedokumentidele

Maa-alal on varem kehtestatud Narva Tööstuspargi territooriumi detailplaneering (Narva Linnavolikogu 04.10.2012.a otsus nr 118). Käesoleva detailplaneeringuga järgitakse eelnevat planeeringut, Kadastiku tn 29 kinnistu jagatakse kaheks krundiks, muudetakse sihtotstarvete osakaalu ning määratakse kahele uuele krundile samaväärsed ehitusõigused.

Detailplaneeringu algatamise otsuses on toodud maksimaalse ehitisealuse pinna suurendamine kuni 8060 m²-ni. Antud detailplaneeringuga määratakse maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks kahe krundi peale kokku 8500 m² (Vt peatükk 3.1).

5.3. Keskkonnamõjud

Vastavalt ülalnimetatud põhjustele keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut antud planeeringule ei anta. Kuna detailplaneeringu staadiumis pole veel teada, milliseid tegevusi seal plaanitakse, otsustatakse selle tegevuse keskkonnamõju hindamise vajadus ehitusloa väljastamise menetluses.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	28.07.2021	191107_DP_Seletuskiri	15 / 15