

Linda tn 22, Linda tn 26 ja Linda tn 32 maa-alade detailplaneering

Narva linn, Ida-Viru maakond

Stadium: Detailplaneering
Töö nr: 06-17

Huvitatud isik: Linda Properties OÜ
Reg. kood 12381622
Linda 20, Narva
20309 Ida-Viru maakond

Esindaja: Keijo Häkklä
Tel: +372 5342 7640

Planeerija-maastikuarhitekt: Piret Pallase, MSc
Tel: +372 5648 2262
E-mail: piret.pallase@sma.ee

Projektijuht: Madis Avi
Mob: +372 5569 7631
E-mail: madis.avi@sma.ee

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

1. SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA.....	4
1.1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	4
1.2	OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURINGUD	5
2	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	5
3	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.....	5
4	PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS.....	5
4.1	PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS	5
4.2	HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED ..	6
4.3	PLANEERITUD HOONE KASUTUSOTSTARBED NING HOONE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD.....	6
4.4	TULEOHUTUS. TULEKAITSE ABINÕUD.....	7
4.5	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	8
4.6	HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED	8
4.7	KESKKONNAKAITSE TAGAMISE PÕHIMÕTTED	8
4.8	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	10
4.8.1	ÜLDIST	10
4.8.1	VEEVARUSTUS	10
4.8.2	ÜHISVOOLNE KANALISATSIOON	10
4.8.3	SOOJUSVARUSTUS.....	11
4.8.4	GAASIVARUSTUS.....	11
4.8.5	ELEKTRIVARUSTUS	11
4.8.6	SIDEVARUSTUS	11
4.8.7	TÄNAVAVALGUSTUS.....	12
4.9	LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED.....	12
4.10	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED.....	13
4.11	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE	13
4.12	KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE	
	13	
4.13	KURITEGEVUSE ENNETAMINE.....	14
4.14	TEGEVUSEGA KAASNEVATE AVARIIOLOKORDADE ESINEMISE VÕIMALIKKUS.....	14
5	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED	15
5.1	OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED	15

5.2	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS.....	15
5.3	NÕUDED TEHNORAJATISTE EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA RAJAMISEKS	16
6	OLEMASOLEVATE HOONETE LAMMUTAMISE NÕUDED	16
7	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	17
8	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	17

2. KOOSTÖÖ KOONDTABEL

3. JOONISED

DP01	Situatsiooniskeem
DP02	Olemasolev olukord
DP03	Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed
DP04	Põhijoonis
DP05	Tehnovõrgud

4. TEHNILISED TINGIMUSED

5. UURINGUD

6. KOOSTÖÖDOKUMENDID

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

Planeeringu koostamise alused on:

- taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks;
- 18.05.2017 Narva Linnavolikogu 18.05.2017 otsus nr 32 „Linda tn 22, Linda tn 26 ja Linda tn 32 maa-alade detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- planeerimisseadus;
- Narva linna üldplaneering;
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Narva jäätmehoolduseeskiri;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.“
- AS MAVES „Keskonnainformatsioon Linda tn 22, 26 ja 32 detailplaneeringu eskiisi juurde KSH eelhindamise läbiviimiseks“ (töö nr 17043, koostatud 2017);
- Osühing Tulelaev Radoonitõrjekeskus „Linda 22, Linda 26, Linda 32 ja Suur-Aguli 13, Narva linnas radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest“ (koostatud 24.07.2017);
- seadusandlusest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus;
- olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnoorkude projektid;
- Narva Linnavolikogu 04.12.2008 otsusega nr 361 kehtestatud Kerese tn, Linda tn ja Suur-Aguli tänavate vahelise maa-ala (Balti ES-i territoorium) detailplaneering (Osühing SIRKEL&MALL töö nr 75-07);
- Narva Linnavolikogu 18.10.2012 otsusega nr 121 kehtestatud Peetri platsi ja selle lähiala detailplaneering;
- Narva Linnavolikogu 17.06.2010 otsusega nr 91 kehtestatud Kerese tn maa-ala detailplaneering;
- Narva Linnavolikogu 25.09.2009 otsusega nr 127 kehtestatud Linda pargi ja selle lähiala detailplaneering;
- Narva Linnavolikogu 26.01.2007 otsusega nr 29 kehtestatud Linda tn 5 maa-ala detailplaneering;
- Narva Linnavolikogu 29.06.2006 otsusega nr 102 kehtestatud Kerese-Linda-Kosmonaudi-Puškini kvartali detailplaneering;
- Narva Linnavolikogu 28.04.2005 otsusega nr 71/54 kehtestatud Eesti Raudtee detailplaneering;
- jt asjassepuutuvad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid.

1.2 OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURINGUD

Geodeetilise alusplaani on koostanud 28.06.2017 Inseneribüroo REIB OÜ, töö nr TT-4602T.

2 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Narva linnas Kerese linnaosas (Balti ES-i territooriumil) Suur-Aguli ja Linda tänava vahelisel alal. Lähimad magistraalteed on loodes Kerese tänav ning edelas Kreenholmi tänav. Planeeritud maa-ala kontaktvööndi maakasutuses domineerib tootmismaa ja ärimaa sihtotstarve. Planeeritud ala piirneb idas ärimaaga (Suur-Aguli 14a, b, c), loodes (Linda tn 20) ja kirdes (Linda tn 8a ja 24) tootmismaadega ning edelas Tallinn-Peterburi raudtee ja haruteedega.

3 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärk on arendada hea infrastruktuuriga tootmisega tegelevat piirkonda. Ettevõtte arendamisega ja tootmise suurenemisega seotud mõju muutus lähiümbruskonnale on minimaalne. Endise tootmisterritooriumi kasutuselevõtt parandab piirkonna keskkonnaseisundit. Vanade tootmishoonete lammutamisega ja uutega asendamisega koos parkla rajamisega heakorrastatakse territoorium.

Detailplaneeringu eesmärk on tootmis- ja ärimaa ning transpordimaa sihtotstarvetega kinnistute liitmine üheks tootmismaa krundiks ning moodustatavale krundile ehitusõiguse määramine ühele hoonele. Alale on kavandatud kuni 2-korruselise hoonestus. Detailplaneeringus kavandatuga luuakse eeldused maa-ala efektiivsemaks kasutamiseks. Keskkonnaohtlikku tootmistegevust planeeritud alal ette ei nähta.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

4.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringus on kavandatud liita tootmis- ja ärimaa sihtotstarvetega Linda tn 22 (51101:006:0194) ning transpordimaa sihtotstarbega Linda tn 26 (51101:006:0195) kinnistud üheks 100% tootmismaa krundiks. Tootmismaa sihtotstarbega Linda tn 32 (51101:006:0198) kinnistu sihtotstarvet ei ole ette nähtud muuta. Detailplaneeringu ala hõlmab osaliselt ka Suur-Aguli tn 13 (51101:006:0199) kinnistut, mille piire ja sihtotstarvet ei ole ette nähtud muuta.

4.2 HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Moodustatavale krundile on kavandatud tootmishoone. Pos 1 krundile on määratud sihtotstarbeks 100% tootmismaa. Alale on planeeritud üks 2-korruseline hoone. Planeeritud hoone on suuremalt jaolt 1-korruseline (tootmisruumid), 2-korruseline osa moodustab väiksema osa (kontoriruumid). Ruumijaotus täpsustatakse ehitusprojektiga.

4.3 PLANEERITUD HOONE KASUTUSOTSTARBED NING HOONE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD

Ehitusõigus:

Pos 1 (Linda tn 22 ja Linda tn 26 kinnistute liitmise teel moodustatav krunt):

- Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% tootmismaa
- Hoonete suurim lubatud arv: 1
- Hoone maapealse osa suurim lubatud ehitisealune pindala: 10140 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 15 m
- Hoone suurim lubatud korruselisus: 2
- Hoonestustihedus: 0,93
- Täisehituse %: 86,99%
- Planeeritud hoonete kasutamise otstarve on tööstus- ja laohooned.
- Kavandatav tootmistegevus: Fortaco Estonia OÜ põhitegevusalaks on metallkonstruktsioonide ja nende osade tootmine. Metallkonstruktsioonide tootmiseks toimub metalli lõikamine, freesimine, treimine, stantsimine ning keevitamine. Uue tootmishoone ehitamine on vajalik praeguse tootmise laiendamiseks. Tootmise iseloom ei muutu.

Pos 2 (Linda tn 32 kinnistu):

- Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% tootmismaa
- Hoonete suurim lubatud arv: -
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: -
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: -

4.4 TULEOHUTUS. TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusest tulenevad nõuded:

- Planeeritud hoone minimaalne tuleohuklass on TP1 ja VI kasutusviis.
- Tuletõrjervee vajadus lahendada vastavalt Eesti standardite EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ nõuetele.
- Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Eesti standardist EVS 812-7:2008/AC:2011 „Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ ning Eesti standardist EVS 812-4:2011 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“.
- Hoonete projekteerimisel tuleb tagada tuleohutuskuja 8,0 m (selle mittetäitmisel kasutada tulekindlust suurendavaid abimeetmeid, kinnisel hoonestamisviisil kasutada tulemüüri).
- Lähtuvalt Eesti standardist EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Tuletõrje veevarustus“ nõuetest tuleb tagada välise kustutusvee normvooluhulk 10 l/s kahe tunni jooksul. Kustutusvesi tagatakse hüdrantidest. Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200m, arvestusega, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast. Koha või kohad erinevates hoonetes või rajatistes, kust mõeldakse tuletõrjehüdrandi kaugust, määrab veevärgi projekti koostaja, kelle valiku põhjaluseks on põhimõte, et tulekahju puhkemisel mis tahes hoone osas ei jää päästemeeskonna taktikaliselt loogiline sisenemistee kaugemale kui 100 m lähimast tuletõrjehüdrandist.
- Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tuleb tagada piisav juurdepääs hoonele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Juurdepääs on tagatud Suur-Aguli tänavalt.
- Kruntidele ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ning aastaringiselt kasutuskõlblikus seisukorras. Samuti ei tohi olla takistusi tuletõrjetehnika ümber pööramiseks.
- Vastavalt siseministri määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“ §-le 3 tuleb tagada mootorsõidukite parkimine ohutul kaugusel (vähemalt 4,0 m) süttiva pinnakihiga hoone või mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinast olevast ukse-, akna- või muust avast. Mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist.

Planeeritud maa-alal läheduses ei asu ohtlikke ettevõtteid ning nende ohualasid.

4.5 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Maapinna reljeefi ei ole ette nähtud muuta. Planeeritud kruntide sademevesi tuleb juhtida pinnasesse ja sademevee kanalisatsioonitorustikku. Vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.

4.6 HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

Planeeritud alal kõrghaljastus alal puudub. Ala on valdavalt kõvakattega. Pos 1 krundi kavandatud haljastuse protsent on 3% ja pos 2 krundil 29%. Käesolevas detailplaneeringus on kogu maa-ala haljastuse osakaal kavandatud 10%.

Pos 2 krundile (Linda tn 32 maaüksusele) planeeritud parkla-ala tuleb liigendada haljastusega. Haljastus tuleb täpsustada ehitusprojekti staadiumis. Kõrghaljastuse projekteerimisel eelistada tootmishoone läheduses oksapuid, nt kitsavõralist serbia kuuske. Soovitav on kasutada murukatte asemel madalate põõsaste lausistutust. Põõsaste valikul arvestada, et põõsa kõrgus ei takistaks nähtavust parklast väljasõidul. Põõsaste lausistutust on kergem hooldada kui murukattega alasid. Soovitavad liigid: kurdlehine kibuvits, villane lodjapuu, jaapani enelas, tuhkurenelas, thunbergi kukerpuu, tuhkpuu ja nende sordid jne. Eelistada vähenõudlikke kasvutingimusi vajavaid liike. Täpsemad haljastuse lahendused tuleb teostada üheaegselt kavandatud hoone ehitusprojektiga.

Jäätmete tekke ja käitlemise iseloom kavandatava tegevuse tulemusel ei muutu. Kui ka jäätmekäitluse maht peaks mõnevõrra suurenema ei kaasne sellega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju. Jäätmekäitus peab toimuma vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete kogumiskoht tuleb rajada sillutise või asfaltiga kaetud alusele tänavalt hästi ligipääsetavale kohale või hoone mahtu. Asukoht tuleb täpsustada ehitusprojektiga.

4.7 KESKKONNAKAITSE TAGAMISE PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Narva linna üldplaneeringu KSH tulemustest. Alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikku suurtootmist, ohtlike ainete suuremates kogustes ladustamine ega muud tegevused, mis on välja toodud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lg 1 toodud loetelus. Planeeritud alale on koostanud AS MAVES „Keskkonnainformatsioon Linda tn 22, 26 ja 32 detailplaneeringu eskiisi juurde KSH eelhindamise läbiviimiseks“ (töö nr 17043, koostatud 2017, vt detailplaneeringu lisad).

Ettevõttel on olemas välisõhu saasteluba L.ÕV/326161 ja jäätmeluba L.JÄ/328723, kuid keskkonnalubasid juurde ei ole vaja. Tootmismahu suurenemisel on võimalik, et eelnimetatud keskkonnalubasid tuleb täpsustada.

Välisõhu saasteloas nõutud mõõtmised on tehtud ning saasteainete sisaldused jäävad piirväärtuste piiresse. Olulist mõju ettevõtte lähiümbrusele ei ole. Uue hoone rajamine ja uus tegevus ei muuda oluliselt praegust olukorda. Mingil määral suureneb välisõhu saasteainete tekkimine (peamiselt tolm), suureneb jäätmete kogus. Suurem osa jäätmetest on metalljätmed mida taaskasutatakse ning üle 70% muud jäätmetest antakse üle taaskasutamiseks. Tegevuse laienemisega seotud välisõhku saasteainete teke on seotud põhiliselt detailide kokku-keevitamisega. Toormeks on lehtmets. Keevitamise tootmismahd suureneb ligikaudu 20-30% võrra. Samas piires suureneb ka keevitamisega kaasnev õhuheide (peenete osakesed PM10).

Peenete osakeste (PM 10) ligikaudne arvutus:

- 2016. aastal 45,29 kg
- Uue hoone töömahu suurenemisega 58,88 kg ehk 0,059 t
- Olemasoleva välisõhu saasteloa aastane PM10 lubatud heitkogus on 0,1 t

Seega jääb tootmise suurenemisega seotud peenete osakeste PM 10 suurenemine praktiliselt olemasoleva loaga lubatud mahu piiresse. Värvimistööd (lahuste kasutamine) jäävad olemasolevatele pindadele ning nende intensiivsuse olulist suurenemist ette nähtud ei ole.

Eeltoodud informatsioon on kooskõlas ettevõtte keskkonnalubade ja nende lisamaterjalides esitatud informatsioonoga.

Veekeskkonnale, pinnasele, müra, vibratsiooni, valguse, soojuse, kiirguse, lõhna olulist keskkonnamõju väljapoole ettevõtte territooriumi detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist. Piirkonna looduslikule keskkonnale ei kaasne kavandatavast tegevusest olulist negatiivset keskkonnamõju, ei kaasne taastumatute või väheste varudega loodusressursside (vesi, varad, maa, energia) kasutamist. Tegevused piirduvad valdavalt detailplaneeringuga kaetud ning vastavalt sellele planeeritud tegevuste ja maa-alaga. Kavandatava tegevusega kaasneb pigem positiivne mõju keskkonnale, kuna korrastatakse amortiseerunud hoonetega ja osaliselt saastunud territoorium, vt *täpsemalt hinnangut detailplaneeringu lisades*.

4.8 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

4.8.1 ÜLDIST

Planeeringu alas asuvatel hoonetel on olemasolevad tehnosüsteemide liitumised. Kinnistutel paiknevad hooned lammutatakse. Linda tn 32 kinnistule on ette nähtud parkla.

Planeeritud hoonele on plaanis paigaldada katusele päikesepaneelid kontori osa elektriga varustamiseks või vee soojendamiseks. Täpne lahendus antakse projekteerimise järgmistes etappides.

Rajatavate teede ja parklate sademevee ärajuhtimine lahendatakse vertikaalplaneerimisega. Planeeritava kinnistu uued liitumispunktid lahendatakse vastavalt võrguvaldaja(te) tehnilistele tingimustele piirkonnas olemasolevate tehnosüsteemide baasil. Naaberkinnistuid läbivatele uutele kommunikatsioonidele nähakse ette nõuetekohased servituudid võrguvaldaja(te) kasuks.

4.8.1 VEEVARUSTUS

Kinnistute veevarustusega liitumiseks on väljastatud AS Narva Vesi tehnilised tingimused 30.05.2017 C/181-1.

Linda tn 22 ja 26 kinnistul asuvale büroo- ja tootmishoone veevarustus lahendatakse olemasolevatest veetorustikest, hoone rajamisega suureneb veetarbimine. Hoone summaarne veevajadus on ca 40m³/d.

Kinnistu veega varustamine lahendatakse olemasolevast Suur-Aguli tn D300 veetorustikust. Projekteeritava hoone alla jääv torustik likvideeritakse. Hoone sisemine tulekustutusvee vajadus on orienteeruvalt 30 l/s.

Välimine tulekustutus lahendatakse olemasolevate tuletõrjehüdrantide baasil. Hüdrantide asukoht vt. Tehnovõrkude joonis DP05.

Linda tn 32 kinnistule hoonet ei rajata ning veeühendust kinnistule ei ole ette nähtud.

Torustike täpne lahendus antakse projekteerimise järgmistes staadiumites.

4.8.2 ÜHISVOOLNE KANALISATSIOON

Kinnistute kanalisatsiooniga liitumiseks on väljastatud AS Narva Vesi tehnilised tingimused 30.05.2017 C/181-1.

Kinnistu Linda tn 22 sademevee- ja kanalisatsiooni liitumispunkt on ette nähtud Linda tn 20 kinnistule. Linda tn 26 kinnistut läbiv kanalisatsioonitorustik on planeeritud ümber tõsta Suur-Aguli tänavale. Linda tn 26 kinnistul paiknev sademevee mahuti on planeeritud ümber tõsta kinnistu edelanurka ning peale mahutit juhtida sademevesi olemasolevasse sademeveetorustikku. Planeeringu ala kanalisatsiooni eelvooluks on Narva linna ühiskanalisatsiooni D600 kollektor.

Linda tn 22 ja 26 kinnistutele tuleva hoone summaarne reoveekogus on ca 40m³/d. Sademevee kogus on ca 90l/s. Planeeringualale kinnistule Linda tn 32 rajatava parkla sademevesi juhitakse Narva linna ühisvoolse kanalisatsioonitorustikku. Parkla sademevesi tuleb ühisvoolsesse kanalisatsiooni juhtida läbi õlipüüduri.

Planeeringuala planeeritavalt parkimisplatsilt on sademevee kogus ca 22 l/s. Sademevee eelvooluks on olemasolev kinnistut läbiv D600 ühisvoolne kanalisatsioonitorustik. Torustike täpne lahendus antakse projekteerimise järgmistes staadiumites.

4.8.3 SOOJUSVARUSTUS

Planeeritava kinnistu soojusvarustus lahendatakse olemasolevate soojustorustike baasil. Ühenduspunkt soojustorustikuga on planeeritud Linda tn 20 kinnistult. Soojustorustik Suur-Aguli tn kaevust 69 kuni kaevuni 62 on planeeritud rekonstrueerida.

Tsentraalkütte soojuskandja parameetrid:

otsevoolutorustikul $T = 130-70^{\circ}\text{C}$; $P = 6,0 \text{ kgs/cm}^2$

tagasivoolutorustikul $T = 60-45^{\circ}\text{C}$; $P1 = 4,5 \text{ kgs/cm}^2$.

Hoone planeeritav soojusvõimsus on ca 450MWh.

Torustikud ehitatakse eelisoleeritud signaaljuhtmega varustatud terastorudest, maasisese paigaldusega, ilma kanalita, täpne paigaldamissügavus oleneb olemasoleva torustiku rajamissügavusest. Torustike täpne lahendus antakse projekteerimise järgmistes staadiumites.

Linda tn 32 kinnistule hoonet ei rajata ning soojustorustiku ühendust kinnistule ei ole ette nähtud.

4.8.4 GAASIVARUSTUS

Planeeritavatele kinnistule ei ole gaasitorustike ühendusi ette nähtud.

4.8.5 ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringule on väljastatud VKG Elektrivõrgud OÜ poolt tehnilised tingimused 09.06.2017 nr NEV/40201-1. Pos 1 krundile rajatava hoone elektrivarustus on lahendatud olemasolevast alajaamast nr 35/6 kV sõlmajaama 6 kV jaotla erinevatest sektsioonidest (P. Kerese tn 11). Elektrivarustuse jaoks on planeeritud arvestusliku võimsusega kahetrafoline komplektalajaam Pos 2 krundile. Alajaama orienteeruvad mõõtmed $6,5 \times 3,5 \text{ m}$. Alajaam on ööpäevaringselt vabalt teenindatav ning on planeeritud tänava äärde. Liitumispunkt jääb alajaama jaotusseadmesse. Alternatiivse võimalusena kaaluda hoone elektrivarustuseks olemasolevate kaabelliine kasutamise võimalust.

Planeeringuala taotletud arvutuslik elektrienergia võimsusvajadus on 1400 kW. Linda tn 32 kinnistule hoonet ei rajata ning elektri ühendust kinnistule ei ole ette nähtud.

Kaablite täpne lahendus antakse projekteerimise järgmistes staadiumites.

4.8.6 SIDEVARUSTUS

Planeeritud hoone sidevarustus lahendatakse olemasolevast sidekaevust 80.

Kaablite täpne lahendus antakse projekteerimise järgmistes staadiumites.

4.8.7 TÄNAVAVALGUSTUS

Tänavavalgustuse lahendust seoses kehtiva detailplaneeringuga ei ole muudetud. Toide alajaamast nr. 35 mille piirile paigaldatakse liitumiskilp LK. Asukoht tähistatud Tehnovõrkude joonisel DP05.

Pos 2 krundile planeeritud parkla valgustus ja tehnovõrkude täpne lahendus antakse projekteerimise järgmistes staadiumites.

4.9 LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED

Suur-Aguli tn 13 kinnistul liikluskorraldust ei muudeta, see jääb nii nagu see on lahendatud kehtivas detailplaneeringus. Planeeritud alale on juurdepääs nii sõidukitele kui ka jalakäijatele on tagatud Suur-Aguli tn 13 kinnistult. Juurdepääsud naaberkinnistutele jäävad alles vastavalt olemasolevale olukorrale. Parkimine on lahendatud Pos 2 krundil vastavalt kehtivatele normatiividele.

Parkimiskohtade vajaduse arvutus (Alus: Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Täpne parkimiskohtade vajaduse arvutus ja parkimiskohtade paigutus tuleb lahendada hoone ehitusprojektiga.

Pos nr.	Ehitise otstarve	Norm. arvutus (linnakeskus)	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Tootmishoone	12000/250	48	-
2	-	-	-	92
Planeeritud maa-alal kokku:			48	92

Ümberkaudsete hoonete parkimise vajadus on vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“:

- Linda tn 8a parkimiskohtade vajadus $4500/250=18$
- Linda tn 20 parkimiskohtade vajadus $15000/250=60$

Kokku on parkimiskohtade vajadus: **$48+18+60=126$**

Kehtiva detailplaneeringuga on Linda tn 16a, Linda tn 18 ja Linda tn 20 kinnistutele kavandatud 50 parkimiskohta. Kokku koos käesoleva planeeringulahendusega on parkimiskohti kavandatud **142**, seega on normatiivne parkimiskohtade arv tagatud. Perspektiivis on plaanis lammutada Linda tn 16 kinnistul asuv hoone ning rajada sinna parkla/ parkimishoone, mille tulemusena suureneb Balti ES territooriumil parkimiskohtade arv veelgi.

4.10 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

Planeeritud ala jääb osaliselt raudtee kaitsevööndisse (ehitusseadustiku järgi ulatub raudtee kaitsevöönd äärmise rööpme teljest 30 meetri kaugusele).

Pos 2 krundile on määratud parkimisservituudi vajadusega ala pos 1 krundi, Linda tn 20 ja Linda tn 8a kinnistu kasuks ning juurdepääsuservituudi vajadusega ala Linda tn 24 kinnistu ja võrguvaldaja kasuks. Planeeritud alajaamale on ette nähtud servituudi vajadusega ala 2,0 m ümber alajaama võrguvaldaja kasuks.

Detailplaneeringus on määratud Linda tn 20 kinnistule juurdepääsuservituudi vajadusega ala koridori laiusega 20 m pos 1 krundi kasuks.

Tehnovõrkude servituudivajadustega alade koridoride laiused on antud joonisel nr DP04 *Põhijoonis Tabel 1. Krundi kasutamise tingimuste tabel*. Tehnovõrkude servituudivajadustega alade koridoride laiused täpsustuvad ehitusprojekti ja servituudilepingu koostamisel.

Linda tn 2, Linda tn 18 ja Linda tn 20 kinnistule on kavandatud servituudi vajadusega ala el. kaablile koridori laiusega 2,0 m võrguvaldaja kasuks. P.Kerese tn 7b, Suur-Aguli tänav, Suur-Aguli tänav L2 ja Suur-Aguli tn 13 kinnistule on kavandatud servituudi vajadusega ala tänavavalgustuse el.kaablile koridori laiusega 2,2 m võrguvaldaja kasuks.

4.11 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

Planeeritud ala paikneb Narva linna üldplaneeringu järgi tootmismaa ja transpordimaa juhtotstarbega alal, seega sobib planeeringus kavandatud tootmishoone ja parkimisala antud piirkonda.

Käesolev detailplaneeringus kavandatud hoonemahud sobivad piirkonda ega muutu domineerivaks. Detailplaneeringus luuakse eeldused ala korrastamiseks ja maa efektiivsemaks kasutamiseks.

4.12 KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE

Planeeritud ala asub ajaloolisel tööstusalal ning metallitööstuse arendamine ei muuda piirkonna kasutamise spetsiifikat. Ettevõtte arendamisega ja tootmise suurenemisega seotud mõju muutus lähiümbrusele on minimaalne. Endise tootmisterritooriumi kasutuselevõtt parandab piirkonna keskkonnaseisundit. Ettevõtte on

likvideerinud ohtliku jääkreostuskolde – endise Balti ES kütusehoidla ja olulisema osa selle ümbruse saastunud pinnasest. Territoorium heakorrastatakse vanade tootmishoonete lammutamisega ja uutega asendamisega koos parkla rajamisega. Uue hoone rajamine vanade tööstushoonete asemele ja tegevus selles hoones mõjutab keskkonda välisõhu saasteainete osas, kuid samas eraldatavad ained (tahked peened osakesed PM10, vähesel määral CO ja NO₂) ei ületa piirnorme kuna planeeritakse kasutada püüdmissaadmeid. Väljaspool ettevõtte territooriumi võib keskkonnahäiringuks olla lenduvate orgaaniliste ühendite heide, mis tuleneb värvide ja lahustite kasutamisest. Selle häiringu minimeerimise nõuded on esitatud kehtivas välisõhu saaste loas (L.ÕV/326161). Ettevõtte tootmise kavandatud ümberkujundamine (uue tootmistsehi ehitamine) ei halvenda loa tingimuste järgimisel välisõhu kvaliteeti.

Kavandatava tegevuse muu oluline keskkonnamõju jääb ettevõtte territooriumi piiresse. Kumulatiivset negatiivset keskkonnamõju teadaolevalt ei esine. Läheduses sarnaste õhuheidetega suurettevõtteid teada ei ole. Piiriülene oluline keskkonnamõju puudub.

Kavandatud tootmishoonesse tuleb piirkonna jaoks täiendavaid töökohti. Kuna planeeritud on tootmishoone siis lasteaia ja koolikohtade vajadus piirkonnas ei suurene.

4.13 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuriteohirmu vähendavad hea nähtavus, valgustus, jälgitavus ja korrashoid. Käesoleva planeeringuga tagatakse planeeritaval alal ja hoonestuse lahenduses erinevatel liikumistrajektoridel hea nähtavus ja selgete liikumisteede skeem jalakäijate jaoks. Tänavatele on planeeritud valgustus. Hoonete ümbrusesse ja parklatesse on soovitatav paigutada videovalve.

4.14 TEGEVUSEGA KAASNEVATE AVARIIOLOKORDADE ESINEMISE VÕIMALIKKUS

Ettevõtte andmetel on peamiseks võimalikuks avariiolekorraks tulekahju. Tuleohu vähendamiseks paigaldatakse automaatne tulekahjusignalisatsiooni süsteem. Ventilatsioonisüsteemi filtrite-absorberite automaatsüsteemid ja järelevalve peavad tagama nende tõrgeteta töö.

5 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

5.1 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

- Hooned projekteerida kaasaegse funktsionaalsuse ja arhitektuurikäsitlusega;
- Katusekalle: 0-10°;
- Hoonestusviis: lahtine;
- Välisviimistluse nõuded: soovitatav kasutada tootmishoonetele iseloomulikke fassaadisüsteeme (sandwich-paneel, klaas, krohv, betoon, metall jne);
- Täpne fassaadilahendus antakse ehitusprojektis, planeeringu koosseisus olevad 3D vaated on illustratiivsed;
- Projekteerimisel pöörata erilist tähelepanu lääne- ja lõunapoolsete fassaadide arhitektuursele käsitlusele;
- Pos 1 krundile ei ole piirdeid kavandatud. Pos 2 krundi (Linda tn 32) ja AS-le Eesti Raudtee kuuluva ala vaheline betoonist piirde kõrgus on ca 3,0 meetrit ning tuleb säilitada. Suur-Aguli tn 13 kinnistul asuva hoone lammutamisel tuleb rajada uus piire kõrgusega 4,0 m.

5.2 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

1. Enne ehitusprojekti esitamist tuleb eskiislahendus kooskõlastada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga.
2. Projekteeritava hoone lahenduses kasutada keskkonnasõbralikku tehnoloogiat. Soovitatav on paigaldada kontori osa elektriga varustamiseks ja/või vee soojendamiseks päikesepaneelid või energiakulu vähendamiseks katusehaljastus. Lahendus tuleb täpsustada ehitusprojektiga.
3. Hoone projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Hoone projekteerimisel kindlasti arvestada radooni kaitsega, so kasutada radoonikilet ning vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Vundament projekteerida selliselt, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitâitesse ei ole soovitatav projekteerida). Selliselt on võimalik tagada normidele vastav radoonitase hoones. Vt täpsemalt detailplaneeringu lisades uuringut Osâühing Tulelaev Radoonitõrjekeskus „Linda 22, Linda 26, Linda 32 ja Suur-Aguli 13, Narva linnas radoonitase määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest“ (koostatud 24.07.2017);
4. Tootmise ümberkorraldamisel ja sisseseade projekteerimisel tuleb silmas pidada lenduvate orgaaniliste ainete heidete piiramise vajadust, sh ventilatsioonisüsteemide ja filtrite töökindluse ja heidete seire tagamist.

5. Aktsiaseltsile Eesti Raudtee kuuluva ala ja planeeritud ala vahelised piirde tuleb säilitada ja vajadusel rekonstrueerida koostöös aktsiaseltsiga Eesti Raudtee. Raudteemaaga piirnevasse külge kavandatava piirde rajamisel arvestada, et piirde rajatised ja elemendid ei ulatuks raudteemaale.
6. Parkimisalale tuleb rajada õli- ja liivapüüdurid ning sademevesi ära juhtida ainult peale selle eelpuhastust.
7. Hoone projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ja müraga. Arendajal ja planeeringu kehtestajal tuleb hinnata olemasolevat olukorda ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid. Aktsiaselts Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud tuleb kanda arendajal või planeeritud krundi igakordsetel omanikel.
8. Detailplaneeringualal kogunevat sademevett raudteemaale mitte suunata.
9. Planeeringut realiseerides tuleb järgida aktsiaselts Eesti Raudtee 19.09.2017 kooskõlastuse nr 4-1.8.1/1403-2 lisa 1 toodud nõudeid.

5.3 NÕUDED TEHNORAJATISTE EHTUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA RAJAMISEKS

Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajatelt konkreetsed tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada võrguvaldajatega. Võrguvaldajate arvamused on vajalikud ka ehitusprojekti staadiumis kui kavandatakse töid tehnovõrkude kaitsevööndis.

Detailplaneeringu maa-alal tuleb säilitada olemasolevad maakaabelliinid või need vajadusel ümber ehitada. Planeeritud komplektalajaama asukoht tuleb täpsustada ehitusprojektiga vältimaks võimalikke riske. Uue võrguühenduse väljaehitamise ja/või olemasolevate elektrivõrkude ümberehitamisega (likvideerimine, ümbertõstmine, ehitusalast väljaviimine jt) seotud tööd teostab VKG Elektrivõrgud OÜ eraldi projekti alusel. Kulutused tööde teostamiseks tasub klient. Liitumisprotsessi (uus võrguühendus/olemasoleva võrgu ümberehitus jt) alustamiseks on vajalik esitada liitumistaotlus soovitud teenusega, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

6 OLEMASOLEVATE HOONETE LAMMUTAMISE NÕUDED

- Vanades hoonetes ei ole välistatud asbesti olemasolu. Samuti võib lahti kaevatavates torustikes, kanalites ja muudes „soppides“ olla õlijäätmek ja saastunud pinnast. Leitud ohtlikud materjalid ja jäätmek tuleb käidelda vastavalt ohtlike jäätmek käitlemise nõuetele;
- Lammutamisel tuleb eraldi koguda ja käitlemiseks üle anda ohtlikud materjalid (nt asbest, õlijäätmek, ohtlike ainetek saastunud lammutusjäätmek);

- Väljakaevatud saastunud pinnas tuleb nõuetekohaselt käidelda;
- Lammutustööde järel on soovitatav pinnasesaaste kaardistamine, mille alusel otsustada edasiste puhastustööde vajadus või saastega kaasnevaid riske minimeeriv projektlahendus;
- Ohtlike jäätmete ja reostunud pinnase käitlemisega võib tegeleda vastavat jäätmekäitlusluba omav ettevõtte.

7 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasaarvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

8 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele ja õigusaktidele.