

SISUKORD**OSA I SELETUSKIRI**

1 ÜLDOSA	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.1.1 Kirjavahetus.....	3
1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	3
1.3 Asjast huvitatud isiku andmed.....	3
1.4 Planeeringu koostajate andmed.....	4
2 OLEMASOLEV OLUKORD	4
3 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED	4
4 PLANEERIMISLAHENDUS	4
4.1 Tehnilis-majanduslikud näitajad.....	5
4.2 Kruntide karakteristika ja ehitusõigused.....	5
4.2.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	5
4.3 Tuleohutus. Tulekaitse abinõud.....	6
4.4 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....	6
4.5 Liikluskorraldus.....	7
5 TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED	7
5.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnoorkude osas.....	8
6 KESKKONNAKAITSE	8
6.1 Haljastus ja heakorrastus.....	8
6.2 Keskkonnamõju ja jäätmekäitlus.....	8
7 KURITEGEVUSE ENNETAMINE	8
8 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	9
9 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	9

OSA II JOONISED

1.Situatsiooniskeem.....	AS-4-01
2.Olemasolev olukord.....	AS-4-02
3.Kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslikke seoste iseloomustus.....	AS-4-03
4. Põhijoonis.....	AS-4-04
5. Planeeringu lahenduse ruumiline illustratsioon.....	AS-4-05

OSA III KOOSKÕLASTUSED

1.SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus juhatuse liige Teet Kuusmik 20.09.2021

Narva Gate OÜ prokurist Jaanus Mikk 21.09.2021.....AA-2-01

OSA IV LISAD

1. Narva Linnavolikogu otsus 29.10.2020 nr 46.....	AA-1-01
2. VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilised tingimused 18.03.2020 nr 14B.....	AA-1-02
3. Geodeetiline alusplaan, Hades Geodeesia OÜ töö nr G1923 veebruar 2020.....	AA-1-03
4. SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus tehnilised tingimused 02.02.2021.a. nr 1471.....	AA-1-04

I SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

Planeeritav maa-ala asub Ida-Virumaal, Narva linnas aadressil Vana-Joala tee 9 (tunnus 51106:001:0149, tootmismaa 100%). Planeeritava ala pindala ca 24075m².

· Planeeritav ala asub ajalooliselt välja kujunenud linna tööstuspiirkonnas:

naabruses asub Kreenholmi manufaktuuri kompleks, Narva Elektriijaamad, Intec-Nakro tööstuspark ja raudtee.

· Planeeritaval Narva tööstusalal asuvad olemasolevad tootmishooned. Planeeringualast 1/3 on hoonestatud tööstus- ja/või ärihoonetega. Väike osa olemasolevasthoonestusest on mahajäetud ja seisavad tühjadena.

· Planeeritav tööstusala asub linna lõunaosas, suurematest elamupiirkondadest kaugemal. Idast piirneb planeeringuala Kreenholmi linnaosa tootmismaadega, lõunast juurdevoolu kanaliga ning Balti Elektriijaama territooriumiga, läänest reformimata riigimaaga ning põhjast Vaivara vallaga, Eesti raudteega ning Paemurru elamupiirkonnaga. Paemurru elamupiirkond on väikeelamute piirkond, kus asub 121 ühepereelamu krunti.

· Planeeritav Narva tööstusala piirneb idast Kreenholmi linnaosaga, kus on tugevad sotsiaal- ja kaubandusstruktuurid (Narva Haigla, raamatukogud, koolid, lasteaiad, Narva turg, kaubanduskeskused, hotellid jne).

· Ettevõtjatel on lihtne tööstuspiirkonna territooriumil tegevust alustada, kuna seal on olemas vajalik infrastruktuur. Infrastruktuuri olemasolu tähendab ettevõtjale olulist kokkuvõtet aja ja kulutuste näol.

· Teedevõrgustiku ja transpordiliikluse seisukohast asub planeeritav tööstusala soodsas piirkonnas. Narva on tähtis transiidipunkt Venemaa ja Lääne-Euroopa riikide vahel. Läbi linna kulgeb euroopa tähendusega automagistraal (E20) ja Tallinn - St. Peterburgi raudtee. Linnas on raudteejaam, bussijaam, tollilaod.

Narvas toimib euroopa normidele ja standartidele vastav tolliterminal veotranspordi jaoks. Tööstusala piirneb põhjast olemasoleva raudteega. Raudteeühendus on Narval Tallinna, St. Peterburgi ja Moskvaga. Planeeritavat ala läbib veoliikluseteed – Elektriijaama tee, mis suundub Tallinna maanteele – linna põhitänavale.

· Maastik Narva tööstusalal on mitmekesine. Siin esinevad veekogud, metsad ja lagedad alad. Mõned alad on siin eriti atraktiivsed - tiikide ja Balti SEJ juurdevoolu kanali rannaäärsed territooriumid. Oma asukohaga on Kadastiku puhkeala puhvriks Kadastiku järve lõunaosas asuva olemasoleva tööstusala ning raudtee ääres paikneva Paemurru väikeelamupiirkonna vahel

· Ligikaudu 170 ha planeeritavast maa-alast on kaetud metsamassiividega. Need on enamasti väheväärtuslikud madalsoometsad. Paljudes kohtades, peamiselt maa-ala põhjaosas on metsa mahavõetud.

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Narva linna tööstuspiirkonna linnaosade üldplaneering
- Maakasutuse juhtfunktsioonid vastavalt kehtivale üldplaneeringule
- Planeerimisseaduse terminoloogia
- Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused Eesti Standard EVS 809-1:2002
- Seadusandlusest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid
- Narva Linnavolikogu 20.11.2014 otsusega nr 134 kehtestatud Kulgu tööstusala detailplaneering
- Narva Linnavolikogu 29.10.2020 otsus nr 46 Vana-Joala tee 9 maa-ala detailplaneeringu algatmine

1.1.1 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega esitatakse peale avaliku arutelu toimumist eraldi detailplaneeringu koosseisus (vt.lähteandmed).

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- olemasoleva kinnistu jagamine kaheks eraldi kinnistuks;
- sihtotsarvete määramine
- hoonete ehitusaluse pinna määramine;
- ehitiste maksimaalse arvu määramine;
- ehitiste maksimaalse korruselisuse ja kõrguse määramine;
- liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimine) lahendamine;
- maa ala heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- tehnovõrkude vajalike asukohtade määramine;

Antud juhul koostatakse detailplaneering , mille alusel kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1, aga on määratud KeHJS § 6 lõikes 2 ning lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ (edaspidi määrus nr 224) nimetatud loetellu § 4 p 6 mustmetallised valu, kui valu-kodade tootmisvõimsus on üle 20 tonni ööpäevas.

Samas on laiendatud tegevuse tootmisvõimsus kuni 10 tonni ööpäevas. Seega ei ole metallivalu tootmismahu suurenemise tõttu vajalik keskkonnamõju eelhindamine. Ning antud detailplaneering ei satu planeerimisseaduse § 124 lõikes 6 ja § 125 lõikes 1 punktis 4 ja § 142 lõikes 1 punktis 1 või 3 reguleerimise alla. Käesolev planeering ei too kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut maakasutuse sihtotstarbe osas nagu ka kinnistu hoonestamise täisehituse % ületamise osas. Lähtuvalt eeltoodust puudub vajaduse anda eelhinnang ja keskkonnamõju strateegilise hindamine.

1.3 Huvitatud isikute andmed

OÜ Teko

Reg.nr 10972709

Rahu tn 12-45 NARVA

Telefon +372 554 8528

E-post pavel.kitajevski@gmail.com

Pavel Kitajevski, juhatuse liige

1.4 Planeeringu koostajate andmed

TiTo Arhitektid OÜ

Reg. nr 12838406

MTR EEP003224

Kraavi tn 14, 20307 NARVA

Telefon +372 52 39 474

E-post tmsmagi@gmail.com

Vast. spetsialist Toomas Mägi volitatud arhitekt tase 7, kutsetunnistus 173587

Plan.koostaja Toomas Mägi volitatud arhitekt tase 7, kutsetunnistus 173587

2 OLEMASOLEV OLUKORD

Käesoleva detailplaneeringu ala asub Ida-Virumaal, Narva linnas aadressil Vana-Joala tee 9 (tunnus 51106:001:0149, tootmismaa 100%), kinnistu pindala 24075m².

Käesoleval hetkel on maa-ala hoonestatud järgmiste hoonete ja rajatisega (ehr.andmetel):

Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitusaalne pind
120556005	Hoone	Laborikorpus	Narva linn, Vana-Joala tee 9	1992	4	800
120556007	Hoone	Veemõõduri hoone	Narva linn, Vana-Joala tee 9	1992	1	28
120556011	Hoone	Trafoalajaam, pumbajaam, kompressorium, soojussõlm	Narva linn, Vana-Joala tee 9	1989	1	360
120556013	Hoone	Furnituuritsehh	Narva linn, Vana-Joala tee 9	1982	2	1340
120556039	Hoone	Varumis-ja lukksepatsehh	Narva linn, Vana-Joala tee 9	1982	2	1078
12055605	Hoone	Garaažid koos olmeruumidega	Narva linn, Vana-Joala tee 9	1992	2	974
120556021	Hoone	2. Mehaanikatsehh	Narva linn, Vana-Joala tee 9	1977	1	1351
120556027	Hoone	1. Mehhaanikatsehh	Narva linn, Vana-Joala tee 9	1977	1	1126
120556043	Hoone	Töökoda	Narva linn, Vana-Joala tee 9	1982	1	34
220574779	Rajatis	V1010 Magistraalatoruskтик	Ida-Viru maakond, Narva linn, Elektriijaama tee 27 // 31 // 59 // Kadastiku tn 57a // Vana-Joala tee 9 // 14 // 20 // Kadastiku tänav L7 // Kadastiku tänav L8 // Narva metskond 103 // Tiigi tänav L1 // Tiigi tänav L3	1975		

Planeeringu ala piirneb põhjast Tehase tn 11 tootmis-ja ärimaaga (tunnus 51101:001:0778), lõunast Vana-Joala tee L3 transpordimaaga (tunnus 51106:001:0268) ja Vana-Joala tee L4 transpordimaaga (tunnus 51106:001:0272) , läänest Vana-Joala tee T4 transpordimaaga (tunnus 51101:001:0800) ning idast Tehase tänav T5 transpordimaaga (tunnus 51101:001:0147).

3 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Käesoleva detailplaneeringu kontaktala moodustavad linnaehituslikust aspektist lähtuvalt lähedal asuvad tootmis- ja ärimaa otstarbega kinnistud, mis on enamasti hoonestamata. Ida suunal asuv Tehas tn 4//6 tootmismaa (tunnus 51106:001:0025) on hoonestatud erinevate tootmishoonetega. Käesoleva planeeringuga käsitletavat maa-ala piiravad idast, läänest ja lõunast transpordimaad.

4 PLANEERIMISLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringu lahendus näeb ette olemasoleva Vana-Joala tee 9 tootmismaa (tunnus 51106:001:0149) jagamist kaheks eraldiseivaks kinnistuks, kus kinnistute sihtotsravetekks on määratud tootmismaa 90% ja ärimaa 10%.

Kinnistu POS 1 on planeeritud maa-ala ida poolsele osale ja kinnistu POS 2 lääne poolsele osale. Kinnistule POS 1 on ette nähtud kaks (2) juurdepääsu Tehase tänav T5 transpordimaalt (tunnus 51101:001:0147), kinnistule POS 2 on ette nähtud kaks (2) juurdepääsu Vana-Joala tee T4 transpordimaalt (tunnus 51101:001:0800). Moodustatavad kinnistud on planeeritud läbisõidetavad ning seda korrigeeritakse servituudi nõuetega. Kinnistu POS 1 parkimine on planeeritud ida- ja lõuna poolsele alale, kinnistu POS 2 parkimine on planeeritud lääne- ja lõuna poolsele alale. Mõlemale kinnistule on planeeritud sademeveekanaliseerimine, mis suunatakse planeeritava maa-ala edela nurgal asuvasse kraavi. Samuti on mõlemale kinnistule planeeritud välisvalgustus (hoonestuse fassaadidele) ning veevarustuse ja kanalisatsioonitorustik, tugevoolu maakaabel ühendused ja sidevarustuse ühendused.

4.1 Tehnilis-majanduslikud näitajad

-Planeeritava maa-ala suurus 24075m².

-Kavandatud kruntide arv 2 tk.

Krunditud maa bilanss:

-Tootmismaa 90%=21667,5m²

-Ärimaa 10%=2407,5m²

4.2 Kruntide karakteristik ja ehitusõigused

POSITSIOON 1

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Vana-Joala tee 9
Krundi planeeritud suurus	14815m ²
Hoonete alune pind	8160 m ²
Maksimaalne korruselisus	4
Hoonete arv krundil	1-5
Maa sihtotstarve ja osakaalu %	Tootmismaa 90%/Ärimaa 10%
Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	T 10000 / Ä 1700

Tulepüsivus	TP1
Täisehitus %	55,1
Haljastuse %	10,1
Maksimaalne kõrgus maapinnast	16m
Parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	Normatiivne 58 / kavandatud 58
Arhitektuurinõuded	Seinte välisviimistlus : sandwichpaneel, klaas, ehitusplaat, puit, kivi Katused: profiilplekk, SBS-kate Katuste kalle 0°-20°
Kitsendused	-Teeservituut (l=7m) pos 2 kasuks 4200m ² -maakaabelliini (1.5+1.5) liiniservituut pos 2 kasuks 390 m ² -veerorustiku liiniservituut (2+2) pos 2 kasuks 530 m ²

POSITSIOON 2

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Vana-Joala tee 9B
Krundi planeeritud suurus	9260m ²
Hoonete alune pind	4675 m ²
Maksimaalne korruselisus	4
Hoonete arv krundil	1-3
Maa sihtostarve ja osakaalu %	Tootmismaa 90%/Ärimaa 10%
Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	T 10000 / Ä 1700
Tulepüsivus	TP1
Täisehitus %	50,5
Haljastuse %	13,1
Maksimaalne kõrgus maapinnast	16m
Parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	Normatiivne 32 / kavandatud 32
Arhitektuurinõuded	Seinte välisviimistlus : sandwichpaneel, klaas, ehitusplaat, puit, kivi Katused: profiilplekk, SBS-kate Katuste kalle 0°-20°

Kitsendused	-Teeservituut (l=7m) pos 1 kasuks 1800 m ² -veetorustiku liiniservituut (2+2) pos 1 kasuks 370 m ² -kanalisatsioonitorustiku liiniservituut (2+2) pos 1 kasuks 360 m ² -sademeveekanaliseerimise liiniservituut (2+2) pos 1 kasuks 380 m ² -sidekanalisatsiooni liiniservituut (1+1) pos 1 kasuks 250 m ²
-------------	--

4.2.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Ehitusprojekti etapis vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberalaga.
- Ehitustööde ajal rakendada olemasolevate puude juurestiku, tüve ja võra kaitsemeetmeid ehitustööde ajal: kasvukoha katmine laudisega, kaevise seina toetamine, puu kastmine ehituse ajal, vajadusel kasta.
- Soovitatakse hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel ning püstitamisel radoonitõkestus süsteemide kasutamist, näiteks radoonikile, kommunikatsioonide läbiviigud hoolikalt hermetiseerida, tagada ventilatsioon.

4.3 Tuleohutus. Tulekaitse abinõud

Käesolev detailplaneering arvestab järgmiste normdokumentidega:

- Tuleohutuse seadus
- Siseministri määrus 01.03.2021 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus . Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

Hoonete vahelised tuleohutuskujad

POSITSIOON 1 Vana-Joala tee 9

Planeeritavad hooneosad on ette nähtud TP-1 tulepüsivusklassiga. Planeeritavad hooned on VI kasutusviisiga.

Planeeritud hoonestusala kaugused kinnistupiirist:

põhjast 10.0m, lõunast 14.0m...34.0m, idast 18m, läänest piirneb hoonestusala POS 2 hoonega ning on eraldatud tulemüüri REI 120.

POSITSIOON 2 Vana-Joala tee 9B

Planeeritavad hooneosad on ette nähtud TP-1 tulepüsivusklassiga. Planeeritavad hooned on VI kasutusviisiga.

Planeeritud hoonestusala kaugused kinnistupiirist:

põhjast 10m, lõunast 22.0m...34.0m, läänest 18m...24m, idast piirneb hoonestusala POS 1 hoonega ning on eraldatud tulemüüri REI 120.

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Välise kustutusvee saamise võimalused

Väline tulekustutusvesi saadakse olemasolevatest Tehase tänav T4 transpordimaal asuvatest hüdrantidest ID 15729 (kaugus hoonestusest 175m ja ID 15719 (kaugus hoonestusest 261m). Samuti on kinnistutele planeeritud hüdrandid (kaugused hoonestusest 30m).

Väline tulekustutusvesi (10 l/s) tuleb **üldjuhul** tagada (2h jooksul) olemasolevatest ja planeeritavatest ühisveetorul paiknevatest hüdrantidest.

Päästetehnika juurdepääsu võimalused

Päästetehnika juurdepääs kinnistutele on tagatud idast Tehase tänav T5 transpordimaalt ning läänest Vana-Joala tee T4 transpordimaalt (kinnistutele juurdepääsude laiused 10m).

Hädaolukorra riskianalüüs

Planeeritava maa-ala läheduses ei asu suurõnnetuse ohuga ettevõtteid ning nende ohualasid. Käesolevaga ei ole planeeritavale maa-alale ette nähtud suurõnnetuse ohuga ettevõtteid.

4.4 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

POS 1 Vana-Joala tee 9

Nimetus	Laius, m	Suurus m ²	Kasuks
Teeservituut	7	4200	POS 2
Liiniservituut (MP maakaabelliin)	1,5+1,5	390	POS 2
Liiniservituut (veetorustik)	2+2	530	POS 2

POS 1 Vana-Joala tee 9B

Nimetus	Laius, m	Suurus m ²	Kasuks
Teeservituut	7	1800	POS 1
Liiniservituut (veetorustik)	2+2	370	POS 1
Liiniservituut (kanalisatsioonitorustik)	2+2	360	POS 1
Liiniservituut (sademeveekanaliseatsioon)	2+2	380	POS 1
Liiniservituut (sidekanaliseatsioon)	1+1	250	POS 1

4.5 Liikluskorraldus

Käesoleva detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse määramisel on lähtutud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetest (tabel 9.1-Eesti linnade ehitiste parkimismatiivid)

Detailplaneeringu liikluskorraldus on lahendatud selliselt, et kinnistutele oleks vastavalt tema funktsionaalsusele tagatud juurdepääsud ja parkimisalad. Kinnistule POS 1 on kaks (2) juurdepääsu planeeritud ida poolt

Tehase tn T5 transpordimaalt, kinnistule POS 2 on kaks (2) juurdepääsu planeeritud lääne poolt Vana-Joala tee T4 transpordimaalt. Juurdepääsude laiused planeeritavatele kinnistutele 10m. Kinnistu POS 1 parkimine on planeeritud ida-ja lõuna poolsele alal ning kinnistu POS 2 parkimine lääne-ja lõunapoolsele alale.

Parkimiskohtade kontrollarvutus :

pos. nr.	Ehitise liik	norm. Arvutus keskuse klass II kuni IV	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	-Tööstusettevõtte ja ladu -Asutused	1/250; 10000/250 1/90 1700/90	40 18	58
2	-Tööstusettevõtte ja ladu --Asutused	1/250; 5300/250 1/90; 1000/90	21 11	32
Planeeritud maa-alal kokku			90	90

5 TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED

Veevarustus (vastavalt SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus tehnilistele tingimustele 02.02.2021.a nr 1-471)

Planeeritava maa-ala veevarustusega liitumine toimub vaadeldava maa-ala loode nurgalt, Vana-Joala tee T4 kinnistul asetsevat liitumispunkti.

Olmereoveekanaliseerimine (vastavalt SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus tehnilistele tingimustele 02.02.2021.a nr 1-471)

Planeeritava maa-ala olmereovee liitumine toimub vaadeldava maa-ala loode nurgalt, Vana-Joala tee T4 kinnistul asetsevast liitumiskaevust.

Sademeveekanaliseerimine (vastavalt SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus tehnilistele tingimustele 02.02.2021.a nr 1-471)

Sademevee eelvooluks on Vana-Joala tee 9 kinnistu loode piiril asuv kraav. Sademete ärajuhtimisele asfaltplatsidelt on kinnistule ette nähtud 3 liiva-õlipüüdurit. Sademepuudust juhitakse kinnistu edela nurgalt olemasolevasse kraavi.

Sidevarustus (vastavalt SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus tehnilistele tingimustele 02.02.2021.a nr 1-471)

Side kanalisatsiooniga liitumine toimub vaadeldava maa-ala loode nurgalt, Vana-Joala tee T4 kinnistul asetsevast olemasolevast liitumispunkti.

Elektrivarustus (vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilistele tingimustele 18.03.2020 nr 14B)

Planeeringuga nähakse ette liitumine madalpinge maakaabliga vaadeldava olemasolevast vaadeldava kinnistu kirde osal asuvast kõrgepinge maakaablist.

Perspektiivselt, vastavalt tehnilistele tingimustele:

Projekteerida ja paigaldada uued keskpinge maakaabelliinid olemasoleva Kreenholmi sõlmalajaama (Kreenholmi tn 72) I ja II sektioonidest JS-10 kV (6 kV) kuni uue alajaamani AJ-504. Alajaam paigaldatakse Tehase tn T5, orienteeruva asukohaga (X:~6586923, Y:~ 736839), lõplik asukoht kooskõlastada projekteerimise etapis. Uude alajaama näha ette kaks liitumispunkti nimipingel 10 kV (6 kV) kaugloetava mõõtesüsteemiga.

Elektrivõrguga ühendamiseks on vaja Kreenholmi AJ-s monteerida ja seadistada lisaks üks uus releekaitse ja telemehaanikaga seadmestatud 10 kV (6 kV) lahter.

Vajalikud projekteerimis- ja montaažitööd teostab VKG Elektrivõrgud OÜ.

Pärast uue liitumise väljaehitamist alajaamast AJ-504 lülitatakse olemasolev tarbija 10 kV maakaabel Kreenholmi alajaamast välja ja ühendatakse lahti.

Liitumispunkt hakkab paiknema alajaama AJ-504 liituja keskpinge toitekaablite kaablikingadel. Mõõtesüsteemid paiknevad alajaamas AJ-504.

Elektrivarustuskindlus: reserviga toide, sõlmalajaam keskpinge jaotla erinevatest sektioonidest.

2. Liituja elektrivõrku ühendamine saab toimuma uuest alajaamast AJ-504 keskpinge 10 kV (6 kV) kommertsmõõtepunkti I ja II-st lahtrist.

3. Elektrienergia arvestussüsteem hakkab paiknema alajaamas AJ-504. Alajaamast tarbimiskoha suunas väljuvad 10 kV (6 kV) maakaabelliinid projekteerib ja ehitab vastavalt kehtivatele normidele ja nõuetele liituja. Kaabelliinide isolatsiooni klass peab olema 24 kV.

Liituja peab ette nägema võimaluse, et elektrivõrgu ettevõttel on võimalik muuta keskpinge nimipinget, ümberlülitamine 10 kV nimipingelt 6 kV nimipingele või vastupidi. Liituja on kohustatud paigaldama keskpinge seadmed, see hulgas jõutrafood (astmelülitiga keskpinge poolel) 10(6)/0,4 kV, mis võimaldab vajadusel üle minna 6 kV võrgupingele või vastupidi, kui elektrivõrgu ettevõtte seda soovib.

Elektrivõrgu ettevõtte on nimipingele muutmise kohustatud liitujat/klienti vähemalt 2 kuud ette teavitama.

Liituja jõutrafoode tehnoloogilise kaitse peab projekteerima ja ehitama liituja.

Soojusvarustus

Hoonete soojusvarustus nähakse ette gaasiküttega. Gaasivarustusega liitumine toimub vaadeldava maa-ala loode nurgal Vana-Joala tee T4 kinnistul asuvast liitumispunktist ja säilib ka olemasolev liitumine maa-ala kirde nurgalt olemasolevast gaasitorustikust.

5.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Kõik tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Servituutide seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne võrkude ehitamist.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt tehnovõrkude valdajaga
- Kinnistute vee- ja kanalisatsiooniühenduste asukohad täpsustavad projekteerimise järgmises staadiumis.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.
- Truubid kraavil projekteerida selliselt, et oleks välistatud paisutus ning nende truupide hooldus oleks arendaja kohustus.

Elektrivarustus:

- Tööprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda tehnovõrkude valdajalt täiendavad konkreetset tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt tehnovõrkude valdajaga

6 KESKKONNAKAITSE

6.1 Haljastus ja heakorrasutus

Planeeritaval alal puudub kaitsealune kõrghaljastus. Planeeritav kõrghaljastus nähakse kinnistute perimeetrile.

6.2 Keskkonnamõju ja jäätmekäitlus

Jäätmete sorteerimine toimub vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmed kogutakse eraldi liikidena ettenähtud mahutitesse. Ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja viiakse selleks ette nähtud kohta.

Kinnisvara arendaja kohustuseks on kindlustada regulaarne jäätmete äravedu jäätmeluba omava firma poolt.

6.2.1 Sademevee käitlemine

Naaberkiinnistutele sademevee ärajuhtimine ei ole lubatud. Kinnistu sadevesi juhitakse läbi torustike vaadeldava maa-ala edela suunal asuvasse olemasolevasse kraavi, torustikule on ette nähtud minimaalselt kolm (3) liivamudapüüdurit.

7 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

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

Hea nähtavus ja valgustus vähendab kuriteohirmu. Nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohirmu (pole vaja agressiivsetena väljanägevaid piirdeid). Korrashoid vähendab kuriteohirmu. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Hea nähtavus vähendab sissemurdumise, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski ja kuriteohirmu. Valduse sissepääsude arvu piiramine kella üheni öhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdumise riski. Tugevad ukse- ja aknaraamide, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdumise riski. Sissemurdumise või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.

Hinnates vandalismi kahjude piiramise võimalusi võiks isegi kaaluda sihtmärgi täielikku eemaldamist. Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutatakse soovitatavalt ka videovalvet vähendab sissemurdumise riski. Läbi valduse kulgevate noorukite läbikäigukohtade piiramine vähendab vandalisimiriski. Üldkasutatava ala ja ühiskasutatava ala selge eristatavus vähendab vandalismi ja sissemurdumise riski. Kiired parandustööd vähendavad edaspidiste rünnakute riski. Ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine vähendab vandalisimiriski. Juurdepääsuteede jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videovalvet. Parklate sissepääsu kontroll vähendab autodega seotud kuritegude riski. Parklate jälgimine, soovitatavalt videojälgimise abil vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski. Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski. Süütamisohlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski. Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik pidev järelevalve.

Funktsionaalne mitmekesisus on ala elavuse tekitamise olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu, vähendab graffiti ja vandalismiriski.

Atraktiivne tänavate planeering, kõnniteed, haljasalad ja tänavamööbel ning korrashoiu kõrge tase suurendavad heaolutunnet, luues mulje järelvalvest ja vähendavad seega hirmu. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge, hästi valgustatud tänav vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Haljastuse projekteerimise lähtuda sellest, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi.

Ehitusprojekti koostamisega tagada:

- sissepääsude ja parkimiskohtade valgustatus;
- territooriumi korrashoid,
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada valvesignalisatsioon.

8 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.

9 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile viivate juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudileping sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes.

Detailplaneeringu rakendussätted ja etapid:

1. Detailplaneeringu kehtestamine;
2. Ehituslubade väljastamine kohaliku omavalitsuse poolt hoonete, tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;

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

Käesoleva seletuskirja koostajad:

TiTo Arhitektid OÜ
Reg. nr 12838406
MTR EEP003224
Kraavi tn 14, 20307 NARVA
Telefon +372 52 39 474
E-post tmsmagi@gmail.com

Vast. spetsialist Toomas Mägi volitatud arhitekt tase 7, kutsetunnistus 173587
Plan.koostaja Toomas Mägi volitatud arhitekt tase 7, kutsetunnistus 173587

/allkirjastatud digitaalselt/
/allkirjastatud digitaalselt/