

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	3
1 PLANEERINGUALA ASUKOHA KIRJELDUS	3
2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	3
3 PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	3
4 PLANEERINGUS KAVANDATU	4
4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	4
4.2 Ehitusõigus, hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.	5
4.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	8
4.4 Haljastuse kavandamise põhimõtted	8
4.5 Jäätmehoolduse põhimõtted	8
4.6 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	9
5 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	9
5.1 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	9
5.2 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	11
5.2.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	11
Veevarustus	11
Tuletõrjevõrk	12
Reoveekanaliseerimine	12
Sademevee kanalisatsioon	12
Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht	13
5.2.2 Elektrivarustus	14
5.2.3 Tänavavalgustus	15
5.2.4 Sidevarustus	15
5.2.5 Gaasivarustus	16
6 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	17
6.1 Kehtivad kitsendused	17
6.2 Kavandatud kitsendused	17
6.2.1 Avalik kasutus ja juurdepääsuservituutide vajadus	17
6.2.2 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks	18
6.2.3 Soldina peakraavi (Sornajõgi) ümbersuunamine	20
7 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	20
7.1 Täiendavate kooskõlastuste vajadus	20
7.2 Olulisemad arhitektuurinõuded	20
7.3 Piirete rajamisega seotud nõuded	21
7.4 Lennuvälja rajamisega seotud nõuded	21

7.5	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	21
7.5.1	Keskkonnavalased nõuded.....	21
7.5.2	Tuleohutusnõuded	25
7.5.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	25
7.5.4	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...	26

8 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE..... 26

8.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	26
8.2	Vastavus Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine” .	27
8.3	Vastavus üldplaneeringule	27
8.3.1	Vastavus kehtivale Vaivara valla üldplaneeringule.....	27
8.3.2	Vastavus koostatava Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu tööversioonile	27
8.4	Vastavus algatamise korraldusele ja sellele lisatud lähteülesandele.....	28
8.5	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine	28

II JOONISED

1.	Asukohaskeem	DP-1
2.	Põhijoonis	DP-2
3.	Tehnovõrkude koondplaan (1)	DP-3-1
4.	Tehnovõrkude koonplaan (2)	DP-3-2
5.	Elektrivarustuse skeem	EV-1
6.	Gaasivarustuse skeem	GV-1
7.	Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise skeem	VK-1

III KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

IV LISAD

I SELETUSKIRI

1 PLANEERINGUALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeringuala paikneb Narva-Jõesuu linnas Soldina külas Tallinn-Narva maantee ääres. Lennuvälja kinnistul asub olemasolev murukattega lennurada. Planeeringualast põhjapool asub Olgina alevik, läänepool Tõrvajõe küla. Tõrvajõe külast lõunas asub Narva linna koosseisu kuuluv suvilapiirkond. Planeeringualast lõuna ja ida poole jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, mis on hoonestatud üksikute elamutega.

Planeeritud territooriumi suurus on 126,6 ha.

2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

Lennuvälja kinnistu põhjaosas asub olemasolev murukattega lennuväli. Lennuväli on praegu kasutusel peamiselt hobilendurite ja langevarjurite poolt. Arenev Narva ja lähiala tööstus vajab kiireid ühendusi lähinaabritega. Praeguses poliitilises olukorras eelkõige Soomega. Vajalik on arendada lennuväli muruväljakuga hobilennuväljast kaasaegsete võimalustega lennuväljaks, kuhu saaksid maanduda väikelennukid ja muud väiksemad lennumasinad.

Koostatavas Narva-Jõesuu linna üldplaneeringus on planeeringuala vahetus läheduses peamiselt äri- ja tootmismaad, mõningad äri maa-alad ning üksikud elamu maa-alad. Detailplaneeringus kavandatud lennuvälja arendamine koos äri- ja tootmismaa kõrvalotstarbega on kooskõlas piirkonna üldisema maakasutuse struktuuriga. Planeeringus kavandatu toob piirkonda lisandväärtust: paraneb lennuühendus, piirkond muutub atraktiivsemaks uutele äri- ja tootmisettevõtetele, mille tulemusena suureneb ka töökohtade arv piirkonnas. Krundile pos 25 kavandatud sõidukite õppeplats koos libedasõidurajaga parandab kättesaadavust autojuhi lõppastme koolituse läbimisele ning krundile pos 30 kavandatud motosportikompleksi näol lisandub piirkonda ka vaba-aja veetmise võimalus.

Detailplaneeringus kavandatud tegevusega ei kaasne olulisi tugeva negatiivse mõjuga aspekte planeeritud ala lähipiirkonnale. Kaasnevate negatiivsete mõjude leevendusmeetmed on välja toodud seletuskirja peatükis 7.5.1 *Keskkonnaalased nõuded*.

3 PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on väikelennukitele sise- ja rahvusvaheliseks lennuliikluseks lennuvälja rajamine, motosportiga seotud tegevuste arendamise võimaldamine, sõidukite õppeplatsi ja libedasõiduraja, teenindushoonete ja kommunikatsioonide rajamine.

Samuti on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks planeeringu maa-alal krundijaotuse määratlemine, uute kruntide moodustamine, ehitusõiguse määramine ja liikluskorralduse lahendamine.

Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid:

- Luua võimalused lennuvälja arendamiseks.
- Kavandada tööstuspark, et meelitada piirkonda uusi ettevõtteid.
- Luua võimalus motosportiga seotud tegevuste arendamiseks.
- Luua võimalus sõidukite õppeplatsi ja libedasõiduraja rajamiseks.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeringus on ette nähtud lennuvälja arendamine: lennuraja (1600 m kõvakattega + 200 m kruuskattega lennuraja otstes), lennukite ruleerimisala ja teenindava hoonestuse (sh lennukikütuse tankla) rajamine.

Detailplaneeringu koostamise käigus selgitati välja võimalused lennuvälja arendamiseks arvestades hetkeolukorda julgeolekupoliitikas. Instrumentaallennureeglite (IFR) kavandamine eeldab tihedat koostööd ja kokkuleppeid naaberriigiga, sest reeglite kohased piirangupinnad ulatuvad Venemaa Föderatsiooni territooriumile. Praegusel hetkel on igasugune koostöö naaberriigiga välistatud, mistõttu on planeeringus arvestatud lennuliikluse korraldamisel visuaallennureeglitega (VFR). Lennuvälja arendamine IFR reeglitele vastavaks on võimalik tehniliste võimaluste arenemisel (vältides piirangupindade sattumist naaberriiki) või poliitilise olukorra muutumisel. Detailplaneeringu lahendus IFR osas kitsendusi ei sea, kui selleks eelnimetatud võimalused on tekkinud.

Lennuvälja kinnistu kesk- ja lõunaosasse on kavandatud tööstuspark, motosportikompleks ja sõidukite õppeplats libedarajaga.

4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringus on kavandatud moodustada Lennuvälja kinnistust 32 krunti:

- 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt tootmise kõrvalsihtotstarbega (pos 1)
- 23 krunti, millele on määratud sihtotstarbeks äri-ja/või transpordimaa või tootmise ja/või transpordimaa (pos 2 - pos 24);
- 2 äri ja/või transpordimaa sihtotstarbega krunti (pos 25, pos 31);
- 4 transpordimaa sihtotstarbega krunti (pos 26 – pos 28, pos 32);
- 1 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt (pos 29);
- 1 ärimaa sihtotstarbega krunt tootmise kõrvalsihtotstarbega (pos 30).

4.2 Ehitusõigus, hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Eelkõige on detailplaneeringus määratud lennuvälja rajatiste asukoht. Hoonestus on kavandatud vahetult lennuvälja rajatiste kõrvale, et neile oleks võimalik vajadusel juurde pääseda lennukitega, eelkõige angaaridele ja remonditöökodadele ning teisele poole kavandatud juurdepääsuteed. Samuti on juurdepääsutee äärde kõrghaljastust vabale alale kavandatud õppesõidu ja motosporti rajatise teenindavad hooned.

Planeeritud ala täisehitusprotsent on 6% esialgsest kinnistust.

Detailplaneeringus käsitletud kruntide kasutamise sihtotstarvete osakaalud täpsustuvad vastavalt projekteerimistingimustele ehitusprojekti koostamisel.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa 90%,
tootmismaa 10%

Krunt on kavandatud lennuvälja rajatiste jaoks. Krundile võib rajada tankla lennukite teenindamiseks ja droonide ja/või helikopterite maandusplatsi(d).

Krundil on võimalus harrastada ka langevarjuspordi ja puri- ja/või mudellennundust.

Pos 2 – pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa ja/või tootmismaa ja/või
transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala: 1300 m²
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 16 m

Kruntidele on kavandatud kuni 3 korrusega äri- ja/või tootmishooned. Hoonete võimalikud kasutusotstarbed: eelkõige lennundusvaldkonnaga seotud angaarid, tootmine (lennukid ja lennukiosad), remonditöökojad, teenindus (lennukite hooldus jms), laod, logistika, kontoriruumid.

Pos 4 – pos 8

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa ja/või tootmismaa ja/või
transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala: 1150 m²
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 16 m

Kruntidele on kavandatud kuni 3 korrusega äri- ja/või tootmishooned. Hoonete võimalikud kasutusotstarbed: eelkõige lennundusvaldkonnaga seotud angaarid, tootmine, teenindus, laod, logistika, kontoriruumid.

Pos 9

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa ja/või tootmismaa ja/või transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala:	2200 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	20 m

Krundile on kavandatud kuni 3 korrusega äri- ja/või tootmishooned. Hoonete võimalikud kasutusotstarbed: eelkõige lennundusvaldkonnaga seotud angaarid, tootmine, teenindus, logistika, kontoriruumid, reisiterminal, toitlustus, parkimishoone.

Pos 10 – pos 12

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa ja/või tootmismaa ja/või transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala:	2200 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	20 m

Kruntidele on kavandatud kuni 3 korrusega äri- ja/või tootmishooned. Hoonete võimalikud kasutusotstarbed: eelkõige lennundusvaldkonnaga seotud angaarid, tootmine, teenindus, laod, logistika, kontoriruumid.

Pos 13 – pos 24

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa ja/või tootmismaa ja/või transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala:	3600 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	20 m

Kruntidele on kavandatud kuni 3 korrusega äri- ja/või tootmishooned. Hoonete võimalikud kasutusotstarbed: eelkõige lennundusvaldkonnaga seotud angaarid, tootmine, teenindus, laod, logistika, kontoriruumid, krundile pos 16 ka parkimishoone.

Pos 25

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja või transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala:	1000 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	10 m

Krundile on kavandatud kuni 3 korrusega ärihooned ning õppesõidu harjutusväljakud, sh libedasõidurada. Hoonete võimalikud kasutusotstarbed: sõidukite õppeplatsi teenindus, büroopinnad.

Pos 26

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
---------------------------------	---------------

Krunt on moodustatud juurdepääsuks kruntidele 13-25 ja krundile pos 30. Krunt määratakse avalikult kasutatavaks.

Pos 27

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on moodustatud juurdepääsuks kruntidele pos 1-24. Turvakaalutlusel võib krundi eraldada piirdega.

Pos 28

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on ette nähtud liita olemasoleva transpordimaa kinnistuga 1 Tallinn-Narva tee (51401:001:0926).

Pos 29

Krundi kasutamise sihtotstarve: üldkasutatav maa

Krundil asub kaitsealune Olgino rändrahn ning krundist kulgeb läbi planeeringus ümberjuhitud Olgina peakraav (Sornajõgi).

Pos 30

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa 95%, tootmismaa 5%
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 5
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala: 10 000 m²
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 15 m

Krundile on kavandatud kuni 3 korrusega ärihooned ning motospordirajatised. Hoonete võimalikud kasutusotstarbed: motospordikompleks, büroo- ja teeninduspinnad.

Pos 31

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa 90%, transpordimaa 10%
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala: 4200 m²
Hoonete suurim lubatud kõrgus: 14 m

Krunt on kavandatud lennuväljaga seotud hoonete jaoks. Krundile võib ehitada kuni 3 korrusega hooned. Hoonete võimalikud kasutusotstarbed: eelkõige lennundusvaldkonnaga seotud teenindus (reisiterminal jms), logistika, toitlustus, büroopinnad jms. Krundile on vajadusel lubatud rajada parkimishoone- või korrused.

Pos 32

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on ette nähtud liita olemasoleva transpordimaa kinnistuga 1 Tallinn-Narva tee (51401:001:0926).

4.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala on ühtlase reljeefiga jäädes vahemikku ca 26...30 m. Narva-Arumäe maantee kõrgus planeeringuala ulatuses on ca 28...30 m. Lennuvälja kinnistu on maanteest ca 1...2 m kõrgemal. Kõrgus langeb Tallinn-Narva maantee poole. Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademevett naaberkinnistule. Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi tuleb osaliselt immutada pinnasesse. Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

4.4 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Detailplaneeringus on kavandatud säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Kruntidel on määratud hoonetusala kõrghaljastusest vabale alale. Kruntidel pos 25 ja 30 rajatiste maa-alal (nt kardiraja rajamise jaoks) võib üksikud sihid läbi raiuda, eeldusel, et säilib puhverala krundist läänepool asuva suvilapiirkonnaga. Puhverala toimimise parendamiseks on soovitatav krundi pos 30 läänekülge rajada uushaljastus. Planeeringualas metsamaal raiete tegemiseks on vaja teostada metsakorraldus.

Lennuväljale ja selle lähialale ei saa lennuohutuse tagamiseks kavandada täiendavat kõrghaljastust. Lennuväljal haljastatakse lennuradadest vaba ala.

Hoonestatavatel kruntidel tuleb sobivasse asukohta (nt sissepääsude esisele alale) rajada madalhaljastust. Võimalusel kaaluda ka katusehaljastuse rajamist.

Haljastuse osakaal planeeringualal on minimaalselt 30%, mis vastab Narva-Jõesuu linna kehtivas üldplaneeringus nõutavale.

4.5 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Narva-Jõesuu linna jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Planeeritud äri- ja või tootmishoonete jäätmete kogumise koht on ette nähtud krundile väljaspool hooneid. Mahutitele võib projekteerida eraldiseisva jäätmemaja, katusealuse või aediku.

Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojektis.

4.6 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Avaliku ruumi moodustavad üldmaa sihtotstarbega krunt pos 29, kus asub kaitsealune Olgino rändrahn ning krunt pos 26, kust toimub juurdepääs planeeritud kruntidele. Sõidutee kõrvale on kavandatud kergliiklustee koos tänavavalgustusega, et tagada jalakäijate takistusteta ja turvaline juurdepääs kruntidele pos 25 (sõidukite õppeplats) ja pos 30 (motospordiga seonduvatele tegevustele reserveeritud ala).

Krunti pos 27 ei määrata avalikult kasutatavaks, sest tegemist on lennuvälja ning äri- ja tootmiskompleksi vahelise sisetee, mida on võimalik turvakaalutlustel piirdega eraldada.

5 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

5.1 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala asub riigimaanteed Tallinn-Narva maantee (reg nr 1) ja Narva-Arumäe tee T1 (reg nr 13148) ning praegu selgitamisel oleva omandiõigusega Oksa tee vahelisel alal. Lähiala suurima tähtsusega liiklusarter on Tallinn-Narva maantee, mis toimib hetkel 1+1 sõidurajaga. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud koostatava Sillamäe-Narva 2+2 eelprojekti lahendusega (25.08.2022, Roadplan OÜ, töö nr 22006).

Autodega juurdepääs planeeringualale (krunt pos 26) on kavandatud Narva-Arumäe tee T1 kinnistult. Krundilt pos 26 on planeeritud juurdepääsud kruntidele pos 13-25 ja pos 30. Krundilt pos 27 on planeeritud juurdepääsud kruntidele pos 1-12 ja pos 31. Arvestades, et krundilt pos 27 on ligipääs krundile pos 1 (lennuväli) ning seal toimub äri- ja tootmishoonete vaheline liiklus, siis on võimalik krundile sisenemist piirata tõkkepuudega. Parkimine lahendatakse kruntidel hoovis ja/või hoonetes.

Piirkond on varustatud ühistranspordiga. Lähimad bussipeatused asuvad Tallinn-Narva maantee ääres – planeeringuala vahetus läheduses on Vanaküla ja Lennujaama bussipeatused. Planeeringualast läänepool Oksa teel asub Naabri bussipeatus. Planeeringualast idapool Tallinn-Narva maanteel asub Olgina tee bussipeatus. Koostatavas Sillamäe-Narva 2+2 eelprojekti on ette nähtud liigutada Lennujaama bussipeatus Alliksaare tänavale, nihutada Vanaküla peatust Oksa tee ristmikule lähemale, nihutada Olgina tee bussipeatus Tallinn-Narva maantee ja Narva-Arumäe maantee ristmikust Narva poole ning kohendada Naabri bussipeatuse asukohta seoses projekteeritud teedelahendusega.

Parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Maakasutuse sihtotstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeritud parkimis-kohtade arv
1	L 90% T 10%	-	-	20
2-3	Ä ja/või T ja/või L	$1830 / 250 = 7$ 7 (krundi kohta) x 2	14	14

4-8	Ä ja/või T ja/või L	1600 / 250 = 6 6 (krundi kohta) x 5	30	30
9-12	Ä ja/või T ja/või L	3000 / 250 = 12 12 (krundi kohta) x 4	48	48
13-24	Ä ja/või T ja/või L	5000 / 250 = 20 20 (krundi kohta) x 12	240	240
25	Ä ja/või L	2000 / 90 = 22	22	22
26-28	L	-	-	-
29	Üm	-	-	-
30	Ä 95%, T 5%	10 000 / 90 = 111	111	111
31	Ä 90%, T 10%	6000 / 90 = 67	67	67
32	L	-	-	-
KOKKU			465	485

Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ sätestatud parkimismormatiivile (arvestatud on II kuni IV klassi keskuse normiga). Kruntidel pos 25 (sõidukite õppeplats koos teenindava hoonesusega) ja 30 (võimalik motosportikompleks) on arvestatud asutuse parkimismormatiiviga. Kruntidel pos 2-24 on arvestatud tööstusettevõtte ja lao parkimismormatiiviga. Krundil pos 31 on arvestatud asutuse parkimismormatiiviga, sest krundile on kavandatud hoonestus lennuvälja teenindamiseks. Parklates on vaja tagada ka elektriautode laadimistaristu lähtuvalt Ehitusseadustiku § 65¹.

Parkimine on lahendatud kruntide siseselt hoones või maa peal. Arvestades, et krundile pos 9 ja 31 on määratud võimalik kasutusotstarve reisiterminal lennujaama teenindamiseks, on krundile pos 16 kavandatud võimalus ehitada parkimishoone, mis võimaldab parkimiskohti kruntide vahel ümber jaotada. Parkimiskohtade arv, jaotus ja parklate asukohad täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

5.2 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Detailplaneeringus on lahendatud tehnovõrkude ja rajatiste trassid kuni kruntideni. Krundisisesed võrgud projekteeritakse ehitusprojektis võrgu valdajate tehniliste tingimuste alusel. Olemasoleva D-kategooria gaasitorustikuga ristuvate tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb taotleda ELERING AS tehnilised tingimused.

5.2.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Lahendus on koostatud vastavalt Aktsiaselts NARVA-JÕESUU KOMMUNAAL 28.09.2023 tehnilistele tingimustele nr 4/9-1.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti Standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti Standard EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk
- Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad

Veevarustus

Olemasolev olukord

Olemasolev ühisveevärgi torustik on de110 veetorustik Olgina alevikus Narva maantee (85101:003:0930) kinnistul. Ühisveevärgi torustiku omanik on Aktsiaselts NARVA-JÕESUU KOMMUNAAL. Ühisveevõrgus on tagatud vabasurve normaalolukorras 300-400 kPa (3-4 bar), tulekahju olukorras 100kPa.

Planeeritud veevarustus

Planeeringualal olmevee tagamiseks on planeeritud de90 magistraalitorustik alates olemasolevast de110 veetorustikust kuni planeeringualani. Torustikule on ette on nähtud rõhutõstepumpla. Planeeringualale on ettenähtud de75 ringveevõrk.

Kruntidele pos 1-12 ja pos 25 on planeeritud de32 veeühendus planeeritud de75 veetorustikult. Kruntidele Pos 13- 24 ja pos 30 on planeeritud de40 veeühendus planeeritud de75 veetorustikult. Planeeritud liitumispunktid (sulgarmatuur) ühisveevõrguga paiknevad kuni 1 m krundi piirist väljapool, tänava maa-alal.

Planeeringuala orienteeruv veetarbimine on 4,1 l/s, 50 m³/ööp.

Planeeringuala majandus-joogivee vajadus ning veeühenduste läbimõõdud täpsustada ehitusprojektis. Krundisisesene veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojektis.

Tuletõrjeveevarustus

Planeeringuala sisetuletõrjevee arvutusvooluhulk on 35 l/s. Sisetuletõrjevesi kruntidele pos 13- 24 ja pos 30 on planeeritud tagada hüdrantide ja/või tuletõrjevee mahutite baasil.

Planeeringuala välistulekustutusvesi 30 l/s kolme tunni jooksul saadakse planeeritud looduslikust veevõtukohest (tiik) kuivhüdrandiga ning planeeritud päästeauto pumbaga survestatav maa-aluste veevõtukohtadega (tuletõrjehüdrantidega) veetorustikust.

Planeeritud hoonestuse täpsustumisel ehitusprojekti staadiumis täpsustatakse tuletõrjeveevarustuse lahendus ning täiendava välistulekustutusvee ja sisetulekustutusvee vajadus. Vajalik täiendav sisetulekustutusvesi on vaja tagada krundisise mahutite baasil.

Reoveekanaliseerimine

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Olemasolev reovee ühiskanalisatsioonitorustik on Olgina alevikus Rebase tänav L1 kinnistul (85101:003:1039) paiknev de200 reoveetorustik. Reovee ühiskanalisatsioonitorustiku omanik on Aktsiaselts NARVA-JÕESUU KOMMUNAAL.

Planeeritud reoveekanaliseerimine

Planeeringuala on ette nähtud kanaliseerida lahkvoolsest.

Olmeheitvesi on ette nähtud juhtida eelvooluks olemasolevasse Rebase tänav de200 reoveetorustik. Planeeringualale on planeeritud pumpla koos de110 survekanalisatsiooni torustiku ja suvekustutuskaevuga enne reovee juhtimist olemasolevasse Rebase tänav de200 reoveetorustikku. Planeeritud kruntide reovee ärajuhtimiseks on kavandatud iseoolne de160-200 reoveetorustik kuni planeeritud pumplani.

Kruntidele pos 1-pos 25 ja pos 30 on planeeritud de160 mm reovee kanalisatsiooniühendus kavandatud iseoolse reoveetorustikuga. Liitumispunkt (kontrollkaev) reovee ühiskanalisatsiooniga on kavandatud kuni 1 m krundi piirist väljapoole tänav maa-alale.

Planeeringu ala orienteeruv kanaliseerimise vooluhulk on 8,1 l/s, 50 m³/ööp. Planeeringuala reovee arvutusaravool ning reoveeühenduste läbimõõdud täpsustada ehitusprojekti staadiumis.

Krundisise reoveekanaliseerimise välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis.

Sademevee kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Planeeringuala läbib olemasolev kraav ja Soldina peakraav.

Planeeritud sademevee ja drenaazi kanalisatsioon

Planeeringualal sadeveekäitlemisel kasutada looduslähedasi sademeveesüsteeme näiteks rohekatused, roheseinad, sademeveekogumine ja kasutamine, sademevett läbilaskvad katendid, vihmapeenar, imbakraav, imbväljak jne.

Sademevee eelvooluks planeeringuala kruntidele on olemasolev Soldina peakraav, planeeritud kraavid ja tiik.

Sademevee ärajuhtimine on planeeritud lahtiste kraavide ja tiigi (toimib viibesüsteemina) kaudu. Iga krundini ulatub lahtine kraavilõik, kuhu vertikaalplaneeringu või vajadusel krundisisese sademevee kanalisatsioonitorustikuga sademevee juhtida saab.

Planeeritud tänavatelt tulev sademevesi hajutada haljasalale vastavalt projekteeritavale vertikaalplaneeringule.

Vastavalt Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" (Lisa 1 "Saasteainetajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed") tuleb sademeveis, mis ületab sademevee reostusnäitajate piirväärtusi enne suublasse juhtimist puhastada.

Arvutuslik sademevee äravool planeeringu alal korduvuse 2 ja intensiivsuse 235 l/s/ha korral on ca 6440 l/s (kõvakattega ala 27,5ha). Vajalik sademevee käitlemise maht on ca 8700 m³

Ehitusprojektis täpsustada planeeringuala sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise ja puhastamise lahendus.

Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

Veevarustus

PE plasttoru de32-40 mm PN10	445 m
PE plasttoru de75 mm PN10	2180 m
PE plasttoru de90 mm PN101025 m	1025 m
Rõhutõstepumpla	1 komplekt
PE plasttoru de160 mm PN10	2000 m
Maa-alune veevõtu koht (hüdrant)	20 komplekti
Kuivhüdrant ja survestamiskaev	2 komplekti
Looduslik tuletõrje veevõtukoht (tiigi rajamine)	

Reoveekanaliseatsioon

Plasttoru de160 mm SN8	770 m
Plasttoru de200 mm SN8	1000 m
Plasttoru de110 mm PN10 (survetorustik)	1290 m
Reoveepumpla	1 komplekt
Avariimahuti	1 komplekt
Survekustutuskaev	1 komplekt

Sademeveekanaliseatsioon

Kraavid	2870 m
Truubid	40 m

5.2.2 Elektrivarustus

Lahendus on koostatud vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ 09.06.2023 tehnilistele tingimustele nr VEV.07-7/7.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)		Liitumine	
		Planeeritud alajaama nr 1 baasil	Planeeritud alajaama nr 2 baasil		
1	Ärihoone	150/250		Liitumiskilp kinnistu piiril	
2	Ärihoone		90/160		
3	Ärihoone		90/160		
4	Ärihoone		80/160		
5	Ärihoone		80/160		
6	Ärihoone		80/160		
7	Ärihoone		80/160		
8	Ärihoone		80/160		
9	Ärihoone	150/250			
10	Ärihoone	150/250			
11	Ärihoone	150/250			
12	Ärihoone	150/250			
13	Ärihoone		250/400		
14	Ärihoone		250/400		
15	Ärihoone		250/400		
16	Ärihoone		250/400		
17	Ärihoone	250/400			
18	Ärihoone	250/400			
19	Ärihoone	250/400			
20	Ärihoone	250/400			
21	Ärihoone	250/400			
22	Ärihoone	250/400			
23	Ärihoone	250/400			
24	Ärihoone	250/400			
25	Ärihoone	100/160			
30	Ärihoone		500/400+400		
31	Ärihoone		250/400		
-	Tänavavalgustus		20/40		Liitumiskilp
-	Pumpla	10/20			Liitumiskilp
Planeeritud ala tarbijad kokku alajaamade kaupa (koos eriaegsusega)		2200/3500	2200/3500		
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		3000 /5000			

Detailplaneeringu ala tarbijate 0,4 kV tarbija ja/või tootja elektrivarustus on ette nähtud kahe uue kioskalajaama baasil. Kinnistule Saekaatri tn 3 (Olgina alevik) on ette nähtud

ehitada olemasoleva 35 kV õhuliini vahetuslähedusse uus 35/6(10)kV sõlmalajaam. Planeeringu alale paigaldatavate kioskalajaamade 6 kV elektritoide on ette nähtud maakaabelliinidega uuest sõlmalajaamast.

Liitumispunkt VKG Elektrivõrgud OÜ teeninduspiiriga on ette nähtud tarbija toitekaabli ühendusklemmidel 6/0,4kV jaotusalajaama keskpinge jaotuseadmes.

Detailplaneeringu ala tarbijate 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid paigaldatakse kinnistu piirile.

Kesk- ja madalpinge võrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetsete hoonete elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine (ka alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning arvestades iga objekti arhitektuuriga.

Kehtiva detailplaneeringu olemasolul tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda VKG Elektrivõrgud OÜ poole.

Üldised arengusuundumused on seotud järjest suuremas ulatuses rohelise energia kasutuselevõttuga. Mida mitmekesisem ja hajutatam on elektritootmine, seda kindlamini on tagatud tarbijatele vajalik kogus elektrit. Taastuvatest energiaallikatest toodetava elektri hulga suurendamiseks on tootmismaa osakaaluga kruntidele lubatud mõistlikus ulatuses omatarbimise tagamiseks paigaldada päikesepaneele. Paneelide võimsus ja asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus koostöös asjakohaste ametiasutustega.

5.2.3 Tänavavalgustus

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustite värvsustemperatuur peab olema 3000 K, ülekäiguradadel peab olema min. 5000 K .

Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Elektrivarustus on ette nähtud planeeritud lülitusseadme baasil.

5.2.4 Sidevarustus

Lahendus on koostatud vastavalt Telia Eesti AS 03.07.2023 telekommunikatsioonialaste tehnilistele tingimustele nr 38044479 ja AS Connecto Eesti 29.08.2023 tehnilistele tingimustele nr TT2349IV.

Planeeringu ala objektide sidevarustuse põhitrass on ette nähtud siduda ELASA sidevõrgu kaablikaevuga nr 020K04B, milles paikneb kaablimuhv 020M03.

Telia Eesti AS sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest 100 mm läbimõõduga, igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus, sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitõrude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. ELASA sidetrass ehitatakse kasutades multitoru 14/10 ja kaabli min Ø6 mm. Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks paigaldatakse kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise. Kaabli ühendamiseks muhvi 020M03 tuleb teenust pakkaval sideoperaatoril tellida ELASA'lt klienditellimus KLT.

Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Sidevõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Enefit Connect OÜ liitumistingimustele.

Pärast planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Enefit Connect OÜ operaatorineutraalse sidevõrgu.

5.2.5 Gaasivarustus

Lahendus on koostatud vastavalt AS Gaasivõrk 08.09.2023 tehnilistele tingimustele nr 3-6/212-23.

Olemasolev olukord

Planeeringuala läbiva Narva-Arumäe tee ning Tallinn-Narva tee ääres asub olemasolev D-kategooria gaasi magistraaltorustik maksimaalse töö rõhuga MOP üle 16 bari. Olemasoleva D-kategooria gaasitorule rakendub katsevöönd. Muud gaasitorustikud planeeringualal puuduvad.

Planeeritud gaasitorustik

Planeeringuala on ette nähtud liita maagaasivõrguga. Gaasi kasutatakse planeeritud hoonete soojusvarustuseks.

Detailplaneeringuala gaasiga varustamiseks planeeritud ehitada uus B-kategooria jaotustorustik läbimõõduga PEØ315 mm, maksimaalse töö rõhuga MOP=3,0 bar. Planeeritava B-kategooria gaasi jaotustorustiku pikkus on ca 2 km.

Ühendus olemasoleva B-kategooria gaasitorustikuga on ette nähtud Lääne tn 12 kinnistul paiknevast olemasolevast gaasijaotusjaamast. Olemasoleva B-kategooria gaasi jaotustorustiku EHR nimetus, millega on ette nähtud liita, on „maagaasi jaotustorustik Narva-põhja B3“, gaasitorustiku maksimaalne töö rõhk on MOP=3,0 bari.

Gaasirõhu redutseerimine on ette nähtud teostada planeeritud alal krundisiseseelt. Selleks on planeeritud ühine gaasirõhu reguleerimise kapp, kus gaasirõhk alandatakse kuni 100 mbar-ni, ehk GRK MOP=3 bar/0,1 bar.

Peale GRK-t jätkub tarbijateni A-kategooria gaasi tarnetorustik töö rõhuga 100 mbar. Igale planeeritud krundile on ette nähtud eraldi liitumispunkt krundi piirile. Liitumispunktid on ette nähtud varustada gaasisulgseadmetega ehk maakraanidega, torude vabad otsad sulgeda otsakorkidega.

Uus gaasitorustik on planeeritud maa-alusena ning ette nähtud paigaldada olemasoleva D-kategooria gaasitorustiku kaitsevööndisse. Planeeringuala sees on gaasitorustik ette

nähtud paigaldada transpordimaa kruntidele. Tarnetorude läbimõõdud tuleb määrata ehitusprojekti koostamisel, kui on täpsemalt teada planeeritud kruntide gaasivooluhulgad.

Liitumised on ette nähtud vaid planeeritud kruntidele, täiendavaid hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele kavandatud ei ole.

6 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

6.1 Kehtivad kitsendused

- Planeeritud alale ulatub riigi põhimaantee Tallinn-Narva maantee kaitsevöönd ulatusega 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast (planeeringus krunt pos 1).
- Avalikult kasutatava Narva-Arumäe tee kaitsevöönd ulatusega 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast (planeeringus krunt pos 1, 26 ja 29).
- Soldina peakraavi (Sornajõgi) (planeeringus krundid pos 1, 25, 26, 29, 30) ulatub
 - kalda piiranguvöönd 50 m veekogu piirist;
 - kalda ehituskeeluvöönd 25 m veekogu piirist;
 - eesvoolu kaitsevöönd 15 m veekogu piirist;
 - veekaitsevöönd 10 m veekogu piirist.
- Puurkaevu (reg. kood PRK0013578) põhjaveehaarde sanitaarkaitseala raadiusega 50 m (planeeringus krunt pos 1).
- Riikliku geodeetilise võrgu I klassi geodeetilise märgi OLGINA97 (6593) kaitsevöönd raadiusega 5 m (planeeringus krunt pos 1).
- ELERING AS-ile kuuluva maa-aluse D-kategooria gaasitorustiku (200-500 mm) kaitsevöönd 5 m torustiku keskjoonest (planeeringus krundid pos 1, 26, 29).
- Telia Eesti AS-ile kuuluva maa-aluse sideehitise kaitsevöönd 1 m äärmistest kaablitest (planeeringus pos 28).
- OÜ VKG Elektrivõrgud kuuluva elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1 m äärmistest kaablitest (planeeringus krundid pos 1, 26, 29).
- OÜ VKG Elektrivõrgud kuuluva elektriõhuliini (alla 1kV) kaitsevöönd 2 m liini teljest (planeeringus krunt pos 1).

6.2 Kavandatud kitsendused

6.2.1 Avalik kasutus ja juurdepääsuservituutide vajadus

Krunt pos 26

- Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks.

Krunt pos 27

- Juurdepääsuservituut külgnevatele kinnistutele koridori laiusena 8 m, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojekti.

Krunt pos 28 ja pos 32

- Krunt liidetakse avalikult kasutatava riigimaantee Tallinn-Narva tee koosseisu.

6.2.2 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.

Planeeritud tehnovõrkude jaoks on vaja seada servituudid võrgu valdaja kasuks (kui ei ole märgitud teisiti):

Krunt pos 1

- Olemasolevale kuni 1 kV elektriõhuliinile kaitsevööndi ulatuses 2 m liini teljest mõlemale poole.
- Olemasolevale D-kategooria gaasitorustikule kaitsevööndi ulatuses 5 m toru teljest mõlemale poole.
- Olemasolevale madalpingekaablile kaitsevööndi ulatuses 1 m mõlemale poole.
- Planeeritud elektrikilpide ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m.

Krundid pos 2-24

- Planeeritud elektrikilpide ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m.

Krunt pos 25

- Planeeritud elektrikilpide ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m.

Krunt pos 26

- Planeeritud elektrikilpide ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m.
- Planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole
- Planeeritud sidekanalisatsiooni ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m välisseinast mõlemale poole.
- Planeeritud gaasitorustiku ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole.
- Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndite ulatuses 2 m torude telgedest mõlemale poole.
- Planeeritud reoveepumpla kuja raadiusega 20 m.

Krunt pos 27

- Planeeritud elektrikilpide ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m.
- Planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Planeeritud sidekanalisatsiooni ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m välisseinast mõlemale poole.
- planeeritud gaasitorustiku ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m välimisest möötmest mõlemale poole.
- Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndite ulatuses 2 m torude telgedest mõlemale poole.
- Planeeritud kraavile sademevee ärajuhtimiseks külgnevate kinnistute kasuks, mille asukoht ja suurus määratakse ehitusprojektis sõltuvalt kraavi parameetritest.

Krunt pos 29

- Planeeritud alajaama ehitamiseks ja kasutamiseks pindalaga 20 m².
- Planeeritud alajaama kaitsevöönd ulatusega 2 m alajaamast.
- Planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Planeeritud sademevee tiigi rajamiseks, mille asukoht ja suurus määratakse ehitusprojektis.
- Planeeritud reoveepumpla kuja raadiusega 20 m.

Krunt pos 30

- Planeeritud alajaama ehitamiseks ja kasutamiseks pindalaga 20 m².
- Planeeritud alajaama kaitsevöönd ulatusega 2 m alajaamast.
- Planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

Krunt pos 31

Planeeritud elektrikilpide ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m.

Krunt pos 32

- Olemasolevale D-kategooria gaasitorustikule kaitsevööndi ulatuses 5 m toru teljest mõlemale poole.
- Olemasolevale madalpingekaablile kaitsevööndi ulatuses 1 m mõlemale poole.
- Planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Planeeritud sidekanalisatsiooni ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m välisseinast mõlemale poole.

6.2.3 Soldina peakraavi (Sornajõgi) ümbersuunamine

Planeeritud juurdesõidutee ja lennurada läbivad Soldina peakraavi, millel kehtib 25 m ehituskeeluvöönd (EKV). Looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 3 kohaselt ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanek suunata Soldina peakraav Olgino rändrahnu piiranguvööndisse jäävasse kraavi. Ümbertõstetud asukohas ei kattu ehituskeeluvöönd planeeritud lennurajaga. Kraaviga ristub kavandatud juurdepääsutee Narva-Arumäe maanteelt, kuid LKS § 38 alusel ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringus kavandatud kasutatavale teele. Planeeringus kavandatud juurdepääsutee (krunt pos 26) määratakse avalikuks kasutamiseks.

Olemasoleva D-kategooriaga gaasitorustiku kaitsevööndis tegutsemine tuleb eelnevalt kooskõlastada ELERING AS-iga.

7 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

7.1 Täiendavate kooskõlastuste vajadus

- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.
- Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
- Detailplaneeringu kehtestamisel, hilisema ehitustegevuse planeerimisel (ehitusprojektid jms) ja läbiviimisel geodeetilise märgi kaitsevööndis on vajalik Maa-ameti kooskõlastus.
- Soldina peakraavi (Sornajõgi) ümbersuunamine Olgino rändrahnu piiranguvööndisse jäävasse kraavi kooskõlastada Keskkonnaametiga.
- Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb lähtuda majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määruses nr 91 „Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord¹“ esitatud nõuetest. Paneelide võimsus ja asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus koostöös asjakohaste ametiasutustega.

7.2 Olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeringus kavandatud hooned peavad olema kaasaegse arhitektuuriga. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed, kestvad ja atraktiivsed.

Hoonete konstruktiivse ja tehnilise lahenduse kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist. Järgnevates projekteerimisstaadiumites analüüsida hoonete energiakulu, energiatarbimise efektiivsust ja heitmete vähendamise meetmeid.

Asjakohaste ametiasutuste kooskõlastuse olemasolul võib hoonete katustele paigaldada päikesepaneele.

7.3 Piirete rajamisega soetud nõuded

Krundi pos 1 perimeetrile on ette nähtud kuni 3 m kõrgune piirdeaed. Krundile pos 27 on ette nähtud sisenemispiirang tõkkepuu/väravaga. Krundid pos 13-24 on kavandatud piirata krundi pos 26 poolsel küljel kuni 2 m kõrguse piirdeaiaga. Krundid pos 25 ja pos 30 on lubatud piirata kuni 1,5 m kõrguse piirdeaiaga krundi pos 26 poolsel küljel, muus osas on vajadusel lubatud rajada piirded sõiduradade ohutuse tagamiseks. Kui seal müratõkkeseinte vajadus tekib, siis 1,5 m on liiga madal. Krundile pos 30 on lubatud vastavalt vajadusele rajada ka müraekraane, -seinu ja -valle, mille kõrgus ületab 1,5 m.

7.4 Lennuvälja rajamisega seotud nõuded

- Visuaallennureeglite (VFR) piirangupindade ulatusse jääb kaks sidemasti kõrgustega 70 ja 80 m. Lennuvälja laiendamisel ja edasisel kasutamisel tuleb sidemastide olemasoluga arvestada.
- Instrumentaallennureeglid (IFR) on võimalik kavandada tulevikus poliitilise olukorra muutumisel või kui on tehnilise lahendusega on võimalik vältida piirangupindade sattumist Venemaa Föderatsiooni territooriumile.

7.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

7.5.1 Keskkonnaalased nõuded

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes (LISA 4.1) on jõutud järeldusele, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi tugeva negatiivse mõjuga aspekte. Kaasnevad negatiivsed mõjud on leevendatavad.

Haljastus

- Tulenevalt lennuvälja kinnistu kõlvikulist jaotusest ja lähtuvalt Metsaseadusest on vajalik planeeringualas raiete teostamiseks metsamaal teostada metsakorraldus.
- Puude ja põõsaste kõrvaldamisi teostada pesitsusvälisel ajal (augusti teine poolmärts), vältimaks antud biotoopi kasutavate linnuliikide pesade hävimist. Sihtliikideks kõik puudel ja põõsastel ning nende kaitsvas varjus pesitsevad linnuliigid.
- Säilitada maksimaalselt täna planeeringualal kasvavat kõrgpuistut ja teha seda võimalikult looduslikuna, säilitades ka alusmetsa (esinduslikumad põõsad ja nende grupid). Eeskätt planeeringuala äärtesse planeerida uut haljastust, kus on esindatud nii kõrgpuistut (nii okas- kui lehtpuu) kui põõsaid/hekke.
- Lennuväljale ja selle lähialale ei saa lennuohutuse tagamiseks kavandada täiendavat kõrghaljastust.
- Kruntidel pos 2-25 rajada madalhaljastus sobivasse asukohta. Võimalusel kaaluda ka katusehaljastuse rajamist.

- Motospordile reserveeritud maa-ala (krunt pos 30) ja Narva linna koosseisu kuuluva suvilapiirkonna vahel säilitada ja/või kavandada uushaljastust.

Jäätmehooldus

- Ehitamisel tekkivad jäätmed sorteerida ehitusplatsil ehitustööde käigus. Ohtlikud jäätmed koguda muudest jäätmetest eraldi.
- Olmeprügi kogumiseks tuleb näha ette prügiruumid või -mahutid hoonesse või eraldi jäätmemajja, katusealusesse või aedikusse. Asukohad täpsustada ehitusprojekti koostamisel. Jäätmete valikkogumine tuleb korraldada vastavalt Narva-Jõesuu linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele (Narva-Jõesuu Linnavolikogu 30.10.2019 määrus nr 74).

Müra

- Hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga ja lähtuda Eesti Standardist 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas Eesti Standardist 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Võimalikud leevendusmeetmed võimaliku motoringrajalt (krunt pos 30) lähtuva müra vähendamiseks:
 - Planeeringuliselt jätta võimalus vajadusel müratõkkevalli või seina rajamiseks ringraja ümber. Mürahinnangu kohaselt on seina või valli müratõkestav efekt elamute suhtes väike, sest elamud paiknevad võrdlemisi kaugel. Siiski tuleks antud võimalus jätta, sest ringraja täpsemal projekteerimisel võib siiski ilmned, et teatud lõikudes omaks müratõkkeseina või valli rajamine vajalikku müravähendavat efekti.
 - Seada ajalised piirangud motoringraja kasutamisele;
 - Seada piirangud rajale lubatavate sõidukit helivõimsustasemele.
 - Seada sisse tõhus koostöö kohaliku kogukonnaga sh kohalike elanike teavitamine võistlussõitudest;
 - Tõhustada ringrajale lähimate müratundlike hoonete välispiirde (välissein, ukсед, aknad) heliisolatsiooni, et vähendada häirivust hoone vaikust nõudvates ruumides.

Pinnase seisund

- Lennuraja ja praeguse lennukite seisuala ulatuses tuleb edasistel pinnasetöödel jälgida pinnase seisundit ja reostuskahtluse korral teostada pinnase analüüsid (eeskätt võib esineda oht naftasaaduste reostuse olemasoluks). Pinnase edasisel kasutamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 28.06.2019 määrusele nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ esitatud elamumaa ja tööstusmaa liigitust. Üle elamumaa piirarvu olevate saasteainete sisaldusega pinnast tohib kasutada määruse kohasel tööstusmaal. Üle tööstusmaa piirarvu olevate saasteainete piirarvu olev pinnas tuleb üle anda jäätmekäitlejale ning nõuetekohaselt käidelda.
- Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardi (2020.aasta seisuga) kohaselt asub planeeritud ala kõrge või väga kõrge radoonisaldusega pinnasega alal. Uute hoonestatavate alade määramisel on oluline sellega arvestada ning rakendada meetmeid hoonete kaitsmiseks radooni sisseimbumise eest.
- Projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti standardist 840:2009 “Radooniohutu hoone projekteerimine”, valides sobiva ehituskonstruksiooni ohutuma keskkonna tagamiseks.
- Hea ehituskvaliteet kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon tagavad madala radoonitaseme hoones.
- Hoonete projekteerimisel hermetiseerida kommunikatsioonide „kaitsekõrid“, mis läbivad vundamenti ning ei ole maapinnas hermeetiliselt jätkatud. Projekteerida nõuetele vastav ventilatsioon, et tagada hoones madal radoonitase.

Naaberhoonete insolatsioonitingimuste tagamine

- Planeeringuala lähialal ei paikne korterelamuid ega lasteasutusi, mille insolatsioonikestust kavandatav hoonestust võiks mõjutada.

Vertikaalplaneerimine

- Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.
- Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on lubatud vaid kinnistu omanike kokkuleppe alusel.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse.
- Säilitada planeeringuala lõunaosas paiknevat väikest tiigilaadset veekogu. Alale täiendavate veekogude (nt tuletõrjeveetiik) rajamise eelistada loodusliku ilmelise veekogu rajamist. Rajada vähemalt üks veekogu kallas lameda kaldaga (mitte üle 25°), mis võimaldab veekogus ka kahepaiksete elutsemist ning tagab võimaluse metsloomadel tiiki sattumisel sealt ka välja saada.
- Soldina peakraavi ümbertõstmisel ja uue kraaviühenduse kavandamisel oleks võimalik järgnevat meetmeid rakendades ühtlasi tekitada ka kahepaiksetele sobilik sigimisveekogu, mis aitaks kompenseerida tegevusega kaasnevat looduslike elupaikade vähenemist planeeringualal. Peakraavi käesoleval ajal suurvee perioodil üleujutatavad kaldaalad pakuvad kahepaiksetele käesoleval ajal head elupaika. Senise elupaiga asendamiseks oleks soovitatav rajada uuele kraavile kraavilaiend, mis tunduvalt tõstaks kraavi elustikulist väärtust.

Kraavilaiendi kavandamisel tuleb järgida järgmiseid tingimusi:

- Kraavilaiendeid tuleb rajada mineraalpinnasesse, et vältida nõlvade sissevarisemist.
 - Kraavilaiendite rajamisel tuleb arvestada ala topograafiaga, rajades need tasastele kraavilõikudele, mille rekonstrueerimisjärgne sügavus on 1-1,5 m.
 - Kraavilaiendi laius peab olema vähemalt kahekordne kraavi laius ja pikkus vähemalt 2 m.
 - Kraavilaiendi põhi peab jääma 20-30 cm kraavi põhjast sügavamale.
 - Kraavilaiendite kaldakalle ei tohi ületada 25°. Kraavilaiendite suurus tuleb valida nii, et vastav kaldakalle on võimalik saavutada.
 - Sigimisveekogu peab olema ümbritsetud haljasalaga, kus leidub kõrgema taimestikuga (puhmastega) ja põõsastega alasid, mis on kahepaiksetele olulisteks varjepaikadeks. Samuti on oluline mõne kivikuhila olemasolu. Samas tuleks kraavilained avada päikesele, selleks vajadusel eemaldades puid kraavilaiendi lõunakaldalt
- Soldina peakraavi puhul on tegu maaparandussüsteemi eesvooluga. Uue kraavi projekteerimisse tuleb kaasata maaparandussüsteemi projekteerimise valdkonnas vastavat pädevust omav spetsialist. Tagada tuleb kraavi piisav vee vastuvõtlikkus.
 - Soldina peakraav on kavandatud suunata Olgino rändrahnü piiranguvööndisse jäävasse kraavi, mis vastavalt rekonstrueeritakse. Tegevus nõuab Keskkonnaameti nõusolekut, kuid ei ole oodata, et tegevusega kahjustataks kaitsealust üksikobjekti. Ehitustöödel tuleb vältida kivi piiranguvööndi ulatuses ehitusmaterjalide ladustamist ja pinnase ümber paigutamist (va kraavi rajamiseks vajalikud mahus). Kivi ümbrus tuleb säilitada looduslikus seisundis, kaaluda võib vaadete avamist kooskõlastades tööd eelnevalt Keskkonnaametiga.
 - Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojekti.

Kahepaiksete ränne

- Riigitee 1 Tallinn-Narva km 187,3–209,7 Sillamäe-Narva teelõigu ulukiuuringus (08.07.2023, OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 22004310) on tehtud ettepanek Tallinna maantee 106-107 km lõigus kavandada kahepaiksete tunnel ja suunavad piirded. Säilitada olemasolev kraav ning lennuvälja alt läbi kulgevas osas tuleb kraavile projekteerida kanali põhimõttel toimiv lahtise põhjaga, väikese kaldaga ja pealt kinnine tunnel, et tagada kahepaiksete läbipääs.

Geodeetilise märgiga seotud nõuded

- Geodeetiline märk tuleb säilitada selle praeguses asukohas koos olemasolevate tähistustega (kupits, tunnuspost, kaitseaed).
- Geodeetilisele märgile peab olema tagatud juurdepääs. Praegu on juurdepääs tagatud mahasõiduga riigimaateelt ja juurdepääsu tingimused ei tohi halveneda.
- Geodeetilise märgi lähiümbrusse ei tohi istutada puid ega püstitada ehitisi, mis varjaksid GNSS signaalide ärilõikenurka horisondist enam kui 15 kraadi. Soovituslik lähiala hõlmab maa-ala märgi ümbruses 30-meetrise raadiusega.
- Geodeetilise märgi lähiümbrusse ei ole lubatud rajada GNSS signaale häirivaid/segavaid seadmeid (nt WIFI antennid, radarid). Riiklike geodeetiliste mõõtmiste ajaks (GNSS mõõtmised riikliku geodeetilise võrgu I ja II klassi võrgu

märkidel) peab olema võimalik nimetatud seadmeid välja lülitada. Vajaduse ilmnemisel tuleb geodeetiline märk kooskõlastatult Maa-ametiga ümber tõsta.

- Geodeetilise märgi kaitse nõuetest lähtuvalt on detailplaneeringu kehtestamisel, hilisema ehitustegevuse planeerimisel (ehitusprojektid jms) ja läbiviimisel vajalik Maa-ameti kooskõlastus.

Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks

- Pinnase ettevalmistustööd (koorimine, katmine) teostada pesitsusvälisel ajal (september– märts), vältimaks maas või selle lähedal pesitsevate lindude pesade hävimist. Sihtliigid: lehelinnud, põõsalinnud, roolinnud jms.
- Virnastatud hakkematerjali hakkimist, kui see on plaanis, teostada pesitsusvälisel ajal (september–märts), vältimaks hakkematerjali virnades pesitsevate linnuliikide pesade hävimist.
- Tankla rajamisel peab arvestama kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleohutuse nõuetega lähtuvalt EVS 812-5:2014 standardiga „Kütuserminalide ja tanklate tuleohutus“ ning keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 85 „Bensiini veo ja bensiini terminalides ning teenindusjaamades hoidmise nõuded lenduvate orgaaniliste ühendite heitkoguste piiramise eesmärgil“. Tanklasse kavandada lekete ennetamiseks ja tuvastamiseks kaasaegsed süsteemid (paigaldatavad mahutid topeltkestalised ja mahutitele rajada lekkekontrolli süsteem, lisaks varustatakse mahutid ületäite anduritega, tankla varustada tankuritega, mis katkestavad tankimise paakide täitumisel või vooliku purunemisel). Tankla tuleb varustada käsikustutitega ja planeeringualal peab olema nõuetekohane tuletõrjevee veevõtukoht.

7.5.2 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

- Tule leviku takistamiseks projekteerida uued hooned normikohasele tuleohutusklassile vastavalt.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Tuletõrjeveevarustuse põhimõtted on kirjeldatud peatükis 6.1.2.
- Ehitusprojekti koostamisel täpsustada tuletõrjeveevarustuse lahendus ning täiendava sise- ja väliskustutusvee vajadus. Täiendav sisetulekustutusvesi on vaja tagada krundisiseste mahutite baasil.

7.5.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti standardis 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Turvalisuse kaalutlusel on ette nähtud piirdeaiad (vt *DP-2 Põhijoonis*).
- Juurdepääsu krundile pos 27 on võimalik piirata tõkkepuude/värvate rajamisega.

- Krundile pos 26 planeeritud kergliiklustee äärde on kavandatud tänavavalgustus.

7.5.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Edasiseks projekteerimiseks tuleb taotleda võrguvaldajatelt tehnilised tingimused. Kui projekteeritakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb need rajada kinnisel meetodil.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Lisatakse võrguvaldajate kooskõlastamise tingimuste saamisel.

Elektrivarustus

Lisatakse võrguvaldajate kooskõlastamise tingimuste saamisel.

Tänavavalgustus

Lisatakse võrguvaldajate kooskõlastamise tingimuste saamisel.

Sidevarustus

Lisatakse võrguvaldajate kooskõlastamise tingimuste saamisel.

Soojusvarustus

Lisatakse võrguvaldajate kooskõlastamise tingimuste saamisel.

Gaasivarustus

Lisatakse võrguvaldajate kooskõlastamise tingimuste saamisel.

8 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

8.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringus kavandatud lahendus vastab ruumilise arengu eesmärkidele:

- Planeeringus on loodud kaasaegsed võimalused lennuvälja arendamiseks: kavandatud on 1600 m kõvakattega lennurada lisanduva 200 m kruuskatendiga lennuraja otstes.
- Planeeringualal on moodustatud krundid tootmisettevõtetele, mis koosmõjus lennuvälja arendusega loovad atraktiivse äri- ja tootmiskeskuse, mille tulemusena tekib piirkonda uusi töökohti.
- Planeeringus on moodustatud eraldi krunt motosportiga seotud tegevuste arendamiseks. Täpsem lahendus selgub ehitusprojektis võttes arvesse ettevõtte äriplaani ja piirkonna perspektiivseteid vajadusi.
- Planeeringus on moodustatud eraldi krunt sõidukite õppeplatsi ja libedasõiduraja rajamiseks. Täpsem lahendus selgub ehitusprojektis.

8.2 Vastavus Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine”

Planeeringulahendus arvestab teemaplaneeringus määratud maanteetrassi koridori ja selle kaitsevööndiga. Planeeringus on kavandatud kergliiklustee krundile pos 26, mis ühendub väljaspool planeeringuala asuva Olgina tee bussipeatusega, mis on projekteeritud Sillamäe-Narva 2+2 eelprojekti (25.08.2022, Roadplan OÜ, töö nr 22006).

8.3 Vastavus üldplaneeringule

8.3.1 Vastavus kehtivale Vaivara valla üldplaneeringule

Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve lennuvälja maa (üldplaneeringu kaardil tähisega L) ja reserveeritud lennuvälja maa (üldplaneeringu kaardil tähisega LR). Tegemist on lennuliikluse korraldamiseks (sh lennutranspordi maandumiseks ja õhku tõusmiseks vajalike maandumisradade ehitamiseks) kasutatava maaga kuhu on lubatud ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste püstitamine.

Detailplaneeringu lahendus on vastavuses üldplaneeringu põhimõtetega.

8.3.2 Vastavus koostatava Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu tööversioonile

Üldplaneeringus on perspektiivse olulise ruumilise mõjuga ehitistena kajastatud Narva lennuväli (EENA) - kui rajatakse vähemalt 1000 m pikkuse kõvakattega maandumisrajaga lennuväli. Planeeringuala juhtotstarbeks on määratud transpordimaa. Transpordi maa-ala on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.

Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringu järgne transpordimaa ärimaaks ja/või tootmiskaaks ja/või transpordimaaks ja üldkasutatavaks maaks.

	Üldplaneering		Detailplaneering
Maakasutuse juhtotstarve	Tootmiskaas	Ärimaas	ärimaas ja/või tootmiskaas ja/või transpordimaa ja üldkasutatav maa
Korruselisus	määratakse detailplaneeringus		1-3
Haljastuse osakaal	min. 30%, millest 50% peab olema kõrghaljastatud	min. 30%, millest 50% peab olema kõrghaljastatud;	Vähemalt 30%, mis on kõrghaljastatud

		olemasoleva kõrghaljastusega kaetud aladel tuleb tagada vähemalt 60% kõrghaljastuse säilimine	
Täisehituse %	50%	50%	6% esialgsest kinnistust

Äri maa-alale on lubatud anda kõrvalotstarve kuni 30% ulatuses katastriüksuse pindalast. Lubatud on elamu maa-ala, ühiskondlike hoonete maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala, tehnoehitise maa-ala ning transpordi maa-ala.

Tootmise maa-alale on lubatud anda kõrvalotstarve kuni 30% ulatuses katastriüksuse pindalast. Lubatud on äri, jäätmekäitluse, tehnoehitise ja transpordi maa-ala kõrvalotstarve juhul, kui katastriüksusel on lahendatud sellega seotud parkimisvajadused. Väiketootmise puhul tuleb katastriüksuse vaba ala haljastada. Hajaasustusosal võimalikku häiringut põhjustava tootmise korral (v.a väiketootmine) võimalike negatiivsete mõjude (sh visuaalsed mõjud) leevendamiseks ja ennetamiseks tuleb kavandada vähemalt 50 m rohelised puhvertsoonid (kaitsehaljastus) eraldamaks tootmistaad elamutest, puhkealadest ja üldkasutatavatest hoonetest.

Uusi äri ja tootmise maa-alasid teenindav uus transpordi maa-ala katastriüksuse minimaalne laius on üldplaneeringu järgi 16 m. Planeeringus kavandatud äri- ja tootmisala vaheline transpordimaa krunt on 30 m laiune.

8.4 Vastavus algatamise korraldusele ja sellele lisatud lähteülesandele

Narva-Jõesuu linnavolikogu 29.12.2021 otsuse nr 17 „Soldina külas asuva Lennuvälja kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ning lähteülesande kinnitamine“ punktis 1.4 on Narva-Jõesuu Linnavolikogu seisukohal, et detailplaneeringu ala on vajalik laiendada haarates sinna ka Lennuvälja kinnistu lähiala: 13148 Narva-Arumäe tee T1 ja Oksa tee, kuna detailplaneeringu koostamisel tuleb lahendada ka avalikule teele juurdepääsuteede asukoha määramine. Detailplaneeringu ala pindala on ca 140 ha. Detailplaneeringu koostamise käigus on juurdepääs avalikult teelt lahendatud 13148 Narva-Arumäe tee T1 kinnistult, Oksa teelt juurdepääsu kavandatud ei ole. Seetõttu ei ole planeeringualasse hõlmatud Oksa tee kinnistut. Planeeringuala suuruseks on 126,6 ha.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Narva-Jõesuu linnavolikogu 29.12.2021 otsuse nr 17 LISA 1 Lähteülesandes nimetatud dokumentidega.

8.5 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine

Vaivara Vallavalitsuse 19.10.2010 korraldusega nr 253 algatati Soldina ja Tõrvajõe külas Olgina Lennuvälja maa-ala detailplaneeringu ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamine. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 07.12.2021 korraldusega nr 535

lõpetati detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise menetlus, sest asutusel (Mittetulundusühing Narva Lennukeskus, reg. nr 80121338) ei olnud enam võimalik planeeringu protsessi edasi viia. Narva-Jõesuu Linnavalitsuses puudusid samuti võimalused eelmainitud planeeringu koostamiseks.

Planeeritud ala kohta ei ole varem detailplaneeringut kehtestatud.

Projektijuht

Nora Soo