

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI

1 PLANEERINGUALA ASUKOHA KIRJELDUS	4
2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	4
3 PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	5
4 PLANEERINGUS KAVANDATU	5
4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	6
4.2 Ehitusõigus, hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.	6
4.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	9
4.4 Haljastuse kavandamise põhimõtted	9
4.5 Jäätmehoolduse põhimõtted	9
4.6 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	10
5 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED 10	
5.1 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	10
5.2 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	11
5.2.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	11
Veevarustus	12
Tuletõrjerveevarustus	12
Reoveekanaliseerimine	12
Sademevee kanalisatsioon	13
Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht	14
5.2.2 Elektrivarustus	14
5.2.3 Tänavavalgustus	15
5.2.4 Sidevarustus	16
5.2.5 Gaasivarustus	16
6 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	17
6.1 Kehtivad kitsendused	17
6.2 Kavandatud kitsendused	18
6.2.1 Avalik kasutus ja juurdepääsuservituutide vajadus	18
6.2.2 Lennuväljaga seotud kitsendused	18
6.2.3 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks	18
6.2.4 Soldina peakraavi (Sornajõgi) ümbersuunamine	20
7 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS 21	
7.1 Täiendavate kooskõlastuste vajadus	21

7.2	Olulisemad arhitektuurinõuded	21
7.3	Piirete rajamisega seotud nõuded	21
7.4	Lennuvälja rajamisega seotud nõuded	22
7.5	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	22
7.5.1	Keskkonnaalased nõuded	22
7.5.2	Tuleohutusnõuded	26
7.5.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	27
7.5.4	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...27	

8 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE 29

8.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	29
8.2	Vastavus Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine” .29	
8.3	Vastavus üldplaneeringule	30
8.3.1	Vastavus kehtivale Vaivara valla üldplaneeringule	30
8.3.2	Vastavus koostatava Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu tööversioonile	30
8.4	Vastavus algatamise korraldusele ja sellele lisatud lähteülesandele.....	31
8.5	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine	32

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 LISAD

1 TEAVE PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD MENETLUSTOIMINGUTE KOHTA

2 TEAVE PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ KOHTA, ARVAMUSTE JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

- 2.1 Koostöö võrguvaldajatega
- 2.2 Koostöö ametitega
- 2.3 Koostöö maaomanikega
- 2.4 Ametite arvamused ja kooskõlastused

3 VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED

4 TEISED VAJALIKUD LÄHTEANDMED

5 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA VAJALIKUD KOKKULEPPED

- 5.1 VFR lennuvälja piirangute skeem

6 OLEMASOLEV OLUKORD

- 6.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus
- 6.2 Tugiplaan

7 ILLUSTRATSIOONID

- 7.1 Hoonestuse ettepanek
- 7.2 3D illustratsioonid

I SELETUSKIRI

1 PLANEERINGUALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeringuala paikneb Narva-Jõesuu linnas Soldina külas Tallinn-Narva maantee ääres. 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 (85101:003:1275) 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.

Alates 01.10.2015 kehtiv vabariigi valitsuse määrus nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“ käsitleb olulise ruumilise mõjuga ehitisena ainult lennuvälja, mis on kõvakatteline ja pikem kui 1000 m. Selle käsitlemise tõttu ei ole olemasolev lennuväli olulise ruumilise mõjuga ehitis (ORME), aga kavandatav lennuvälja rekonstrueerimine muudab selle ORME-ks. Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278, täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25) näeb ette Narva lennuvälja säilimise ja edasiarendamise, seal hulgas vajadusel Narva lennuvälja lennuraja pikendamise 2000 meetrini. Seega on kehtivas maakonnaplaneeringus ette nähtud võimalus Narva lennuvälja laiendada ORME-ks.

Kehtivas Vaivara valla üldplaneeringus (kehtestatud Vaivara valla volikogu 26.08.2010 määrusega nr 11) on Narva lennuvälja paiknemist toonase Vaivara valla (praeguse Narva-Jõesuu linna) territooriumil käsitletud ja lennuvälja asukoht määratud. Lennuvälja kinnistu juhtotstarbeks on määratud lennuvälja maa ja reserveeritud lennuvälja maa. Üldplaneeringu seletuskirja alapeatükis 2.3 *Teed, raudtee ja tehniline infrastruktuur* on kirjeldatud, et Vaivara vallas paikneb arendatav lennuväli. Detailplaneeringus kavandatud lennuvälja ja selle laiendamise asukoht on kooskõlas kehtiva Vaivara valla üldplaneeringus määratud asukohaga.

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 olulise mõjuga aspekte planeeritud ala lähipiirkonnale. Kaasnevate negatiivsete mõjude leevendusmeetmed on välja toodud seletuskirja peatükis 7.5.1 *Keskkonnavalased nõuded*.

3 PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on väikelennukitele sise- ja rahvusvaheliseks lennuliikluseks lennuvälja rajamine, motosportdiga 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 motosportdiga 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). Tagamaks piirangupindade jäämist Eesti Vabariiki on VFR lennuvälja võimalik kasutada üksnes õhusõidukitel, mille õhkutõusuks vajalik distants on standardtingimustel alla 800 m.

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, motosportdikompleks 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.

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 maandusmisplatsi(d). Maapinnale päikesepargi rajamiseks tuleb see eelnevalt kooskõlastada Kaitseministeeriumi ja Narva-Jõesuu Linnavalitsusega.

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 m ²
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:	transpordimaa 80%, ärimaa 20%
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: ühiskondlike ehitiste maa 85%
ärimaa 10%, 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. Hoonete katustele on lubatud rajada päikeseparke. Maapinnale päikesepargi rajamiseks tuleb see eelnevalt kooskõlastada Kaitseministeeriumi ja Narva-Jõesuu Linnavalitsusega.

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 hoonestusala kõrghaljastusest vabale alale. Kruntidel pos 25 ja 30 rajatiste maa-alal (motingraja, õppesõiduradade rajamise jaoks) võib üksikud sihid läbi raiuda, eeldusel, et säilib Vaivara valla üldplaneeringu kohane rohekoridor (50 m) krundi pos 30 läänepoolsel küljel. Rohekoridori asukoht täpsustub koostatavas Narva-Jõesuu linna üldplaneeringus. Rohekoridor toimib ka puhveralana läänepool asuvale suvilapiirkonnale. Puhverala toimimise parendamiseks on soovitatav krundi pos 30 läänekülge rajada uushaljastust.

Lennuväljale ja selle lähialale ei saa lennuohutuse tagamiseks kavandada täiendavat kõrghaljastust.

Hoonestatavatel kruntidel on ette nähtud madalhalbastus sobivasse asukohta (nt sissepääsude esisele alale). Võimalusel kaaluda ka katusehalbastuse 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 parkimisnormatiivile (arvestatud on II kuni IV klassi keskuse normiga). Kruntidel pos 25 (sõidukite õppeplats koos teenindava hoonesusega) ja 30 (võimalik motosportikompleks) on arvestatud asutuse parkimisnormatiiviga. Kruntidel pos 2-24 on arvestatud tööstusettevõtte ja lao parkimisnormatiiviga. Krundil pos 31 on arvestatud asutuse parkimisnormatiiviga, 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 ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Detailplaneeringus on lahendatud tehnovõrkude ja rajatiste trassid kuni krundideni. Krundisisesed võrgud projekteeritakse ehitusprojekti 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 „Väliskanalisatsioonivõrk“
- 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 ehitusprojekti. Krundisise veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti.

Tuletõrjveevarustus

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 veevõtukohtast (tiik) kuivhüdrandiga ning planeeritud päästeauto pumbaga survestatav maa-aluste veevõtukohtadega (tuletõrjehüdrantidega) veetorustikust.

Planeeritud hoonestuse täpsustumisel ehitusprojekti staadiumis täpsustatakse tuletõrjveevarustuse 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 lahkvoolseks.

Olmeheitvesi on ette nähtud juhtida eelvooluks olevasse Rebase tänava de200 reoveetorustik. Planeeringualale on planeeritud pumpla koos de110 survekanalisatsiooni torustiku ja suvekustutuskaevuga enne reovee juhtimist olemasolevasse Rebase tänava 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 tänava maa-alale.

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

Krundisene reoveekanalisatsiooni välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis.

Sademevee kanalisatsioon

Olemasolev olukord

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

Planeeritud sademevee ja dreanaži kanalisatsioon

Planeeringualal sadeveekäitlemisel kasutada looduslähedasi sademeveesüsteeme näiteks rohekatused, roheseinad, sademeveekogumine ja kasutamine, sademevett läbilaskvad katendid, vihmapeenar, imbkraav, 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 krundisese 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 "Saastenaõtjate 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 (kövakattega ala 27,5ha). Vajalik sademevee käitlemise maht on ca 8700 m³

Ehitusprojekti 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	Planeeritud alajaama nr 3 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			Liitumiskilp kinnistu piiril
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)		1700/2800	1400/2300	800/1350	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		3000 /5000			

Detailplaneeringu ala tarbijate 0.4kV elektrivarustus on ette nähtud kolme uue kioskalajaama baasil. Kinnistule Saekaatri tn 3 (Olgina alevik) on ette nähtud ehitada olemasoleva 35kV õhuliini vahetuslähedusse uus 35/6(10)kV sõlmalajaam. Planeeringu alale paigaldatavate kioskalajaamade 6kV 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.

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

Tootmismaa sihtotstarbega kruntidele võib oma tarbeks rajada päikeseelektrijaama, mille päikesepaneelide maksimaalne (ehk DC) võimsus ei ületa 50 kW ja mis on ühendatud kuni 0,4 kV elektrivõrguga. Asjaolude muutmisel on võimalik tulevikus rajada Kaitseministeeriumi ja Narva-Jõesuu Linnavalitsuse nõusolekul ka võimsamaid päikesepaneele.

5.2.3 Tänavavalgustus

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustite värvsüsteemtemperatuur peab olema 3000 K, ülekaiguradadel peab olema minimaalselt 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.

Kaablitornide 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 pakkuval 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 tööõhuga 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 lausega 8 m, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojektis.

Krunt pos 28 ja pos 32

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

6.2.2 Lennuväljaga seotud kitsendused

Lennuvälja lähimbrus on kitsendatud takistuste piirangupindade kogumi ja kaitsevööndiga:

- Lennuvälja ümber olev õhuruum koosneb takistuste piirangupindade kogumist, millega tagatakse saabuvate ja väljuvate õhusõidukite ohutu lennutegevuse korraldamine. Piirangupindade ulatus ja sellest tulenevad kõrguspiirangud sõltuvad lennuraja pikkusest, lennutegevuse laadist ning lennuvälja varustatusest lennujuhtimis- ning raadionavigatsiooniseadmetega.
- Kaitsevöönd on lennuvälja sihtotstarbelise toimimise ja häireteta lennuliikluse tagamiseks ning lennuväljalt lähtuvate kahjulike mõjude vähendamiseks ettenähtud maa-ala, kus kitsendatakse kinnisasja kasutamist. Kaitsevöönd moodustab riskülikukujulise ala, mis ulatub 150–500 m lennuraja telgjoonest mõlemale poole ja 600–2300 m lennuraja lävedest lähenemisalade suunas. Lennuvälja kaitsevööndis keelatud tegevused on loetletud Lennundusseaduse § 35².
 - Kaitsevööndi mõõtmed on lennuraja klassifikatsioonide kaupa toodud majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.06.2015 määruse nr 50 „Lennuvälja ja kopteriväljaku lähimbruse mõõtmed ja kõrguspiirangute miinimum- ja maksimummõõtmed ning lähimbruse mõõtmete ja kõrguspiirangute miinimumnõuded“ lisa 2.

6.2.3 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 vee- ja kanalisatsioonitorude ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndite ulatuses 2 m torude telgedest mõlemale poole.
- Planeeritud sidekanalisatsioonitorustike ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m välisseinast mõlemale poole.
- Planeeritud alajaama ehitamiseks ja kasutamiseks pindalaga 20 m².
- Planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m välisseinast mõlemale poole.
- Planeeritud elektrikilpide ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m.

Krundid pos 2-25

- 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.
- Olemasolevale D-kategooria gaasitorustikule kaitsevööndi ulatuses 5 m toru teljest mõlemale poole.
- Planeeritud gaasitorustiku ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole.
- Planeeritud reoveekanalisatsiooni pumpla ehitamiseks ja kasutamiseks kuja raadiusega 20 m.
- Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndite ulatuses 2 m torude telgedest mõlemale poole.

Krunt pos 27

- Planeeritud kraavile sademevee ärajuhtimiseks külgnevate kinnistute kasuks, mille asukoht ja suurus määratakse ehitusprojektis sõltuvalt kraavi parameetritest.
- 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.

Krunt pos 29

- Planeeritud sademevee tiigi rajamiseks, mille asukoht ja suurus määratakse ehitusprojektis.

Krunt pos 30

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

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.
- Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks ja kasutamiseks kaitsevööndite ulatuses 2 m torude telgedest mõlemale poole.

6.2.4 Soldina peakraavi (Sornajõgi) ümbersuunamine

Planeeritud juurdesõidutee ja lennurada läbivad Soldina peakraavi 25 m ulatusega ehituskeeluvööndit. Looduskaitseeaduse § 38 lg 3 kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanek suunata Soldina peakraav Olgino rändrahnu piiranguvööndisse jäävasse kraavi (vt ka *LISA 5 Planeeringu elluviimise tegevuskava ning vajalikud kokkulepped*). Uues asukohas on tagatud Looduskaitseeaduse § 38 lg 1 p 6 kohane ehituskeeluvöönd. Kraaviga ristub kavandatud juurdepääsutee Narva-Arumäe maanteelt. Looduskaitseeaduse § 38 alusel ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringus kavandatud avalikult kasutatavale tee. Planeeringus kavandatud juurdepääsutee (krunt pos 26) määratakse avalikuks kasutamiseks.

Kui kraavi ümbertõstmisega seotud ehitustöid teostatakse olemasoleva D-kategooria gaasitorustiku kaitsevööndis, tuleb tegevus 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 Maaameti kooskõlastus.
- Soldina peakraavi (Sornajõgi) ümbersuunamine Olgino rändrahnu piiranguvööndisse jäävasse kraavi kooskõlastada Keskkonnaametiga.
- Päikesepargi rajamisel 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. Maapinnale päikesepargi rajamine tuleb eelnevalt kooskõlastada Kaitseministeeriumi ja Narva-Jõesuu Linnavalitsusega. Päikesepaneelid on lubatud ühendada kuni 0,4 kV elektrivõrguga ja nende maksimaalne (ehk DC) võimsus ei tohi ületada 50 kW. Asjaolude muutmisel on võimalik tulevikus rajada Kaitseministeeriumi ja Narva-Jõesuu Linnavalitsuse nõusolekul ka võimsamaid paikesepaneele.

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.

Hoonete katustele võib rajada päikeseparke.

7.3 Piirete rajamisega seotud 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. Krundile pos 30 on lubatud vastavalt vajadusele rajada ka müraekraane, -seinu ja -valle, mille kõrgus ületab 1,5 m. Piirete asukohad täpsustatakse ehitusprojekti.

7.4 Lennuvälja rajamisega seotud nõuded

- Vältimaks piirangupindade sattumist Venemaa Föderatsiooni territooriumile on visuaallennureeglitele (VFR) vastavat lennuvälja võimalik kasutada üksnes õhusõidukitel, mille õhukütõusuks vajalik distants on standardtingimustel alla 800 m
- Visuaallennureeglitega (VFR) lennuvälja piirangupindade ulatusse jääb kaks sidemasti kõrgustega 70 ja 80 m. Lennuvälja laiendamisel ja edasisel kasutamisel tuleb sidemastide olemasoluga arvestada.
- Instrumentaallennureeglitele (IFR) vastavat lennuvälja on võimalik kavandada tulevikus poliitilise olukorra muutumisel või kui on tehnilise lahendusega võimalik vältida piirangupindade sattumist Venemaa Föderatsiooni territooriumile.
- Rahvusvaheliste lendude korraldamiseks peab lennuvälja taristu (krunt pos 1 ja krunt pos 31) olema välja ehitatud vastavalt rahvusvahelise piirikontrolli nõuetele.

7.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

7.5.1 Keskkonnaalased nõuded

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes (LISA 4.1) on jõutud järeldusele, et kavandatud tegevusega ei kaasne olulise mõjuga aspekte planeeritud ala lähipiirkonnale.

Haljastus

- Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada minimaalseid nõutavaid kauguseid hoonetest, teedest ja tehnovõrkudest vastavalt Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud nõuetele.
- Säilitada maksimaalselt 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.
- Puude ja põõsaste kõrvaldamisi teostada pesitsusvälisel ajal (augusti teine pool- märts), vältimaks antud biotoopi kasutavate linnuliikide pesade hävimist. Sihtliikideks kõik puudel ja põõsastel ning nende kaitsvas varjus pesitsevad linnuliigid.
- Lennuohutuse tagamiseks ei tohi lennuväljale ja selle lähialale kavandada täiendavat kõrghaljastust. Lennuvälja kaitsevööndis hooldatakse metsa ja muud puittaimestikku vastavalt Transpordiameti poolt kinnitatud hoolduskavale.
- Kruuntidel pos 2-25 projekteerida 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.
- Planeeringuala lähipiirkonnas on invasiivse karuputke võõrliikide leiukohad. Teadaolevate karuputke kasvukohtade paiknemisega saab tutvuda Maa-ameti karuputke kaardirakenduse abil. Karuputkede võõrliigid ohustavad oma kiire leviku ja suure kasvu tõttu meie looduslikke kooslusi. Inimesel tekivad kokkupuutel taimemahlaga ja koosmõjus päikesevalgusega tugevad tervisekahjustused (naha punetus, põletusvillid, isegi haavandid), mahla silma sattumine võib põhjustada

pimedust. Vastavalt Looduskaitse seaduse § 57 on võõrliikide levitamine (kaasa arvatud seemnete levimisele kaasaaitamine) keelatud. Planeeringualal karuputke võõrliikide avastamisel teavitada Keskkonnaametit ning teostada või tellida tõrjetööd.

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 EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri määruses nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval 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.
- Nõuded motoringrajalt (krunt pos 30) lähtuva võimaliku 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 ilmnedagi, et teatud lõikudes omaks müratõkkeseina või valli rajamine vajalikku müravähendavat efekti.
 - Seada ajalised piirangud motoringraja kasutamisele;
 - Seada piirangud rajale lubatavate sõidukite helivõimsustasemele.
 - Seada sisse tõhus koostöö kohaliku kogukonnaga sh kohalike elanike teavitamine võistluskõigustest;
 - 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 radoonisisaldusega 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 lamada 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 järgnevaid 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 järgmisi 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 rändrahnu 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 vajalikus 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 äralõikenurka 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.

Puurkaevuga seotud nõuded

- Veehaarde sanitaarkaitsealal tuleb vältida põhjavee, veekogu või selle osa kvaliteedi halvenemist ulatuses, mis võib joogivee tootmisel kaasa tuua veetöötuse kulude

olulise suurenemise (Veeseadus, § 151 lg 1). Veehaarde sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud Veeseaduse § 151 lg 2 loetletud tegevuste puhul.

- Ehitusprojekti koostamisel selgitada välja puurkaevu tegelik seisund. Juhul, kui tegemist on põhjavee seisundile ohtliku või kasutusotstarbe kaotanud puurkaevuga, siis puurkaevu omanik või maaomanik on kohustatud lammutama puurkaevu (Ehitusseadustik, § 12 lg 1) või selle konserveerima (Ehitusseadustik, § 129), kui puurkaev on olnud üle ühe aasta kasutusest väljas, teavitades sellest Keskkonnaametit ja kohaliku omavalitsuse üksust.

Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks

- Pinnase ettevalmistustööd (koorimine, katmine) teostada pesitsusvälisel ajal (september– märts), vältimaks maas või selle lähedal pesitsevate lindude pesade hävimist. Sihtliigid: lehelinnud, pöösalinnud, 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 Eesti standardist EVS 812-5:2014 standardiga „Kütuseterminalide 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 topeeltkestalised ja mahutitele rajada lekkekонтроlli 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 tuletõrjervee 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 EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Tuletõrjerveevarustuse põhimõtted on kirjeldatud punktis 5.2.1 *Veevarustus ja kanalisatsioon*.
- Ehitusprojekti koostamisel täpsustada tuletõrjerveevarustuse 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.
- Juurdepääsu krundile pos 27 on võimalik piirata tõkkepuude/väravate rajamisega.
- Krundile pos 26 planeeritud kergliiklustee äärde on kavandatud tänavavalgustus.

7.5.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnoorkude osas

Edasiseks projekteerimiseks tuleb taotleda võrguvaldajatelt tehnilised tingimused. Kui projekteeritakse riigiteega ristuvaid tehnoorku, siis tuleb need rajada kinnisel meetodil. Tehnoorkude projekteerimisel riigitee kaitsevööndis lähtuda „Nõuded tehnoorkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ ja „Riigimaanteede valgustamise juhised 2014-14“ toodud põhimõtetest. Kaevetöödel ja lahtiste kaevikute kavandamisel tuleb juhinduda Tööinspektsiooni juhendist „Tööohutus ehitusplatsil“.

Elektrivarustus

Osaühing VKG ELEKTRIVÖRGUD

- Seletuskirja lehekülj 5 lauset, „Liitumispunkt VKG Elektrivõrgud OÜ teeninduspiiriga on ette nähtud tarbija toitekaabli ühendusklemmidel 6/0.4kV jaotusalajaama keskpinge jaotuseadmes“, on vajalik korrigeerida, sest liitumispunktid võrguettevõtjaga on planeeritud liitumiskilpidesse kinnistute piiri vahetusläheduses madalpingel (0,4 kV).
- Uue võrguühenduse väljaehitamise ja/või elektrivõrgu ümberehitamisega seotud tööd teostab Osaühing VKG ELEKTRIVÖRGUD vastavalt kehtivale korrale. Protsessi alustamiseks on vajalik esitada liitumistaotlus soovitud teenusega, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lisainfo kontaktisikult või ettevõtte koduleheküljelt.

Sidevarustus

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus

- Ehitusprojekt kooskõlastada Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu haldajaga AS Connecto Eesti.

Telia Eesti AS

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

- Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.
- Kõik planeeritud tööd ja meetmed peavad olema kirjeldatud viisil, mis annavad piisavat, arusaadavat ja õiget teavet kavandatava ehitise ja selle vastavuse kohta õigusaktides sätestatud nõuetele.
- Planeeringus esitatud lahendused ja kujad peavad omavahel sobima selliselt, et nende väljaehitamine ja toimimine ei segaks üksteist ja võimaldaks teha sideehitiste hooldust ja remonti.

Gaasivarustus

AS Gaasivõrk

- Seisukoha andmisega ei kinnitata esitatud planeeringulahenduses märgitud olemasolevate AS-ile Gaasivõrk või kolmandatele isikutele kuuluvate (sh kinnistustisest) gaasipaigaldiste ja nendega seotud rajatiste asukoha õigsust ega võeta endale mingit vastutust selles osas. Majandus- ja taristuministri 14.04.2016.a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ § 1 lg 3 kohaselt tuleb ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks vajalike lähteandmete saamiseks teostada topo-geodeetiline uuring. Viidatud määruse § 28 lg 1 kohaselt tuleb maa-alune tehnovõrk kanda maa-ala plaanile, kusjuures esimene andmeallikas, millest lähtuda tuleb, on välimõõdistamine. Geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee.
- AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde planeerimiseks ja projektlahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused aadressil: geoprojekt@gaas.ee. Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik AS I Gaasivõrk hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt kahe aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.
- Gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis täiendavate tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee.
- Pärast ehitustööde teostamist peavad AS Gaasivõrk gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. AS Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus.
- Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt.

Elering AS

- Gaasitorustiku ja gaasijaotusjaama kaitsevööndis on keelatud tegevused, mis võivad kahjustada gaasipaigaldist. Mh ei tohi ehitada ehitisi, eemaldada ja kuhjata pinnast ilma Eleringi kooskõlastuseta (kooskõlas EhS §70 lg 2).
- Gaasitorustiku ja teiste kommunikatsioonide (sh B-kategooria gaasitorustik) ristumiste väljaehitamiseks, tuleb esitada taotlus Eleringile tehniliste tingimuste väljastamiseks.
- Kõik ehitusprojektid, millega kavandatakse Gaasitorustiku või gaasijaotusjaama kaitsevööndis tegevusi, tuleb Eleringiga kooskõlastada.

8 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

8.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringus kavandatud lahendus vastab ruumilise arengu eesmärkidele:

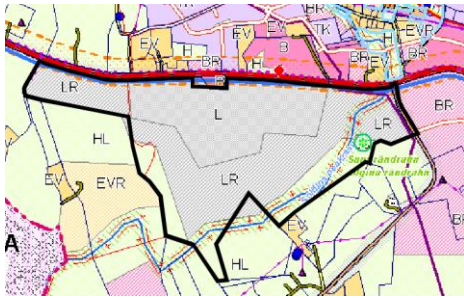
- Planeeringus on loodud kaasaegsed võimalused lennuvälja arendamiseks: kavandatud on 1600 m kõvakattega lennurada lisanduva 200 m kruuskatendiga lennuraja otstes.
- Planeeringualal on moodustatud krundid tootmisettevõtetele, mis koosmõjus lennuvälja arendusega loovad atraktiivse äri- ja tootmiskeskuse, mille tulemusena tekib piirkonda uusi töökohti.
- Planeeringus on moodustatud eraldi krunt motospordiga 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”

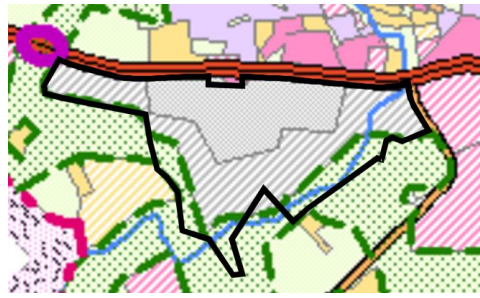
Planeeringulahendus arvestab teemaplaneeringus määratud maanteetrassi koridori ja selle kaitsevööndiga. Planeeringus on kavandatud kergliiklustee krundile pos 26, mis ühendub väljaspool planeeringuala asuva Olgina tee bussipeatusega, mis on projekteeritud Sillamäe-Narva 2+2 eelprojektis (12.02.2023 versioon, Roadplan OÜ, töö nr 22006).

8.3 Vastavus üldplaneeringule

8.3.1 Vastavus kehtivale Vaivara valla üldplaneeringule



Väljavõte Vaivara valla üldplaneeringu põhijoonisest koos planeeringuala piiriga



Väljavõte Vaivara valla üldplaneeringu rohevõrgustiku kaardist koos planeeringuala piiriga

Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve lennuvälja maa (L) ja reserveeritud lennuvälja maa (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. Detailplaneeringus on üldplaneeringu kohasele lennuvälja maale ja reserveeritud lennuvälja maale kavandatud ka äri- ja tootismaa sihtotstarbed, mis on kasutusotstarbelt seotud lennundusvaldkonnaga. Lisaks on reserveeritud lennuvälja maale planeeritud krunt pos 25, mis on ette nähtud õppesõidu korraldamiseks (harjutusväljakud ja libedasõidurada ning neid teenindavad hooned) ning krunt pos 30, mis on ette nähtud motosportirajatiste ja neid teenindavate hoonete jaoks.

Planeeringuala perimeetrile jääb üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve looduslik haljasmaa, põld või mets (HL), kus tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus. Alale on lubatud täiendava kõrghaljastuse istutamine, samuti võib alale kokkuleppel maaomanikuga kujundada parke jms haljastuid. Alale on lubatud vajadusel rajada teid ja tehnoõrke (st lubatud on transpordimaa kõrvalsihtotstarve). Üldplaneeringu kohane rohekoridor on kajastatud joonisel DP-2 Põhijoonis.

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 tootismaaks ja/või transpordimaaks ja üldkasutatavaks maaks.

	Üldplaneering		Detailplaneering
Maakasutuse juhtotstarve	Tootmismaa	Ärimaa	ärimaa ja/või tootmismaa 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; olemasoleva kõrghaljastusega kaetud aladel tuleb tagada vähemalt 60% kõrghaljastuse säilimine	Vähemalt 30%, mis on kõrghaljastatud
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 tootmistaamad 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