

Töö number
Korraldaja

23000025

**Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja
Linnaplaneerimise Amet**

Peetri plats 5, 20308 Narva

Telefon: +372 359 9050; e-post: narvaplan@narva.ee

Registrikood: 75029820

Huvitatud isik

SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur

Keskväljak 4, 41531 Jõhvi

Telefon: +372 511 4685; e-post: info@ivia.ee

Registrikood: 90003841

Konsultant

Skepast&Puhkim OÜ

Laki põik 2, 12915 Tallinn

Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee

Registrikood: 11255795

Seisund
Kuupäev

DP

9.09.2024

Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneering



Maa-amet kaldaerofoto 25.05.2022

Algatamine	21.04.2022
Eskiisi avalik arutelu	14.11.2023
Eskiisi avalik väljapanek	25.06-25.07.2024
Eskiisi avalik arutelu	06.08.2024
Vastuvõtmine	...
Avalik väljapanek	...
Avalik arutelu	...
Kehtestamine	...

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki põik 2
12915 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

I SELETUSKIRI

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED.....	7
1.1.	Planeeringu eesmärk	7
1.2.	Detailplaneeringu koostamise alused	7
1.3.	Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid	7
1.4.	Koostamiseks tehtud uuringud	7
2.	OLEMASOLEV OLUKORRA ISELOOMUSTUS	8
2.1.	Planeeritava ala asukoht ja iseloomustus	8
2.2.	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	8
2.3.	Olemasolevad teed ja juurdepääsud	8
2.4.	Olemasolev tehnovarustus	8
2.5.	Olemasolev haljastus ja keskkond	8
2.6.	Kehtivad piirangud	8
3.	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSED⁹	
3.1.	Vastavus kõrgema astme planeeringutele ning valla arengukavale	9
3.2.	Kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendused	10
3.2.1.	Kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	10
3.2.2.	Kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendused.....	10
3.3.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	16
4.	PLANEERINGULAHENDUS.....	18
4.1.	Krundijaotus ja ehitusõigus	18
4.2.	Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded	18
4.3.	Teed, liiklus ja parkimine	19
4.4.	Haljastus ja heakord.....	20
4.5.	Jäätmekäitlus	20
4.6.	Tuleohutusnõuded.....	20
4.7.	Keskkonnakaitse ja tervisekaitse abinõud.....	20
4.8.	Mõju rohevõrgustikule	21
4.9.	Vertikaalplaneerimine	23
4.10.	Servituutide seadmise vajadus.....	24
4.11.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	24
5.	TEHNOVÕRGUD	25
5.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon	25
5.1.1.	Veevarustus	25
5.1.2.	Tuletõrje veevarustus	25
5.1.3.	Kanalisatsioonisüsteem	26
5.1.4.	Sademeveekanaliseerimine	26
5.2.	Gaasivarustus.....	27
5.3.	Soojavarustus.....	28
5.4.	Elektrivarustus.....	28
5.5.	Sidevarustus	28
5.6.	Tänavavalgustus	28
6.	PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD ASJAKOHASED MAJANDUSLIKUD, KULTUURILISED, SOTSIAALSED JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD	30
6.1.	Majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud.....	30
6.2.	Kultuurilised mõjud	32

6.3.	Looduskeskkonnale avalduvad mõjud	32
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	33
7.1.	Üldnõuded ehitusprojekti koostamiseks.....	33

II JOONISED

Situatsiooniskeem	DP-01
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	DP-02
Olemasolev olukord	DP-03
Põhijoonis tehnovõrkudega	DP-04
Kruntimise skeem	DP-05
Planeeritud veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse skeem	

III MENTLUSDOKUMENDID

1. Narva Linnavalikogu 21.04.2022 korraldus nr 22 „Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine“;
2. Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes Teadaannetes 05.05.2022;
3. Narva Linnavalikogu 25.08.2022 otsus nr 43 „Narva metskond 103 maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“;
4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade Ametlikes Teadaannetes 31.08.2022;
5. Eskiisi avaliku arutelu koosoleku protokoll (14.10.2023 nr 4.2-10/13001);
6. Maa-ameti 02.07.2024 kiri nr 6-3/22/10572-10;
7. Enefit Power AS 03.07.2024 kiri nr NJ-HLD-1/615-2;
8. Kaitseministeeriumi 11.07.2024 kiri nr 12-3/24/91;
9. Keskkonnaameti 24.07.2024 kiri nr 6-2/24/12167-2;
10. Riigimetsa Majandamise Keskuse 25.07.2024 kiri nr 3-1.1/2022/5717;
11. Narva Linnavalitsuse 29.07.2024 kiri nr 4.2-17/5590-25 ja lähteseisukohtadele esitatud ettepanekute koondtabel;
12. Narva Linnavalitsuse 30.07.2024 kiri nr 4.2-17/5909-4 ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal (25.06.-25.07.2024) esitatud ettepanekute koondtabel;
13. Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu eelnõu avaliku arutelu protokoll (06.08.2024 nr 4.2-10/8044).

IV LISAD

Lisa 1	OÜ Hades Geodeesia poolt 2023. aasta veebruaris koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr G2235;
Lisa 2.1	AS Gaasivõrk 19.10.2023 tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks nr 3-6/246-23;
Lisa 2.2	Aktsiaselts NARVA SOOJUSVÕRK 01.11.2023 tehnilised tingimused nr 13-23 soojusvõrgu liitumiseks; Aktsiaselts NARVA SOOJUSVÕRK 09.08.2024 e-kiri;
Lisa 2.3	Viru Elektrivõrgud OÜ (end. Osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD) 13.11.2023 eelnevad tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks nr VEV.07-7/20;
Lisa 2.4	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti 15.11.2023 e-kirjaga saadetud tänavavalgustuse tehnilised tingimused;
Lisa 2.5	SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur 16.05.2024 e-kirjaga saadetud sidevarustuse tehnilised tingimused;
Lisa 2.6	Aktsiaselts Narva Vesi 21.05.2024 muudetud tehnilised tingimused nr TTN-0014;
Lisa 2.7	SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur 27.05.2024 ja 04.06.2024 e-kirjaga saadetud VK tehnilised tingimused;
Lisa 3	Illustratsioon

V KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED

- Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel

Planeeringu koostajad

Detailplaneering koostatakse Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneermise Amet, SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur ning Skepast&Puhkim OÜ konsultantide koostöös:

Skepast&Puhkim OÜ

Evelin Kuusik	detailplaneeringute projektijuht
Triin Koorits	vastustav planeerija (kutsetunnistus nr 151414)
Piret Kirs	maastikuarhitekt
Marion Mets	asjakohaste mõjude hindaja
Svetlana Kivistik	VK insener

Korraldaja

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneermise Amet

Huvitatud isik

SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

1.1. Planeeringu eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on Narva metskond 103 katastriüksuse jagamine viieks krundiks, maakasutuse juhtotstarbe muutmine ja täpsustamine. Planeeringuga lahendatakse liikluskorralduse (juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused ning määratakse tehnovõrkude asukohad.

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- täpsustada krundipiire;
- muuta ja täpsustada maakasutuse juhtotstarvet;
- määrata ehitusõigus;
- lahendada liikluskorraldus (sh juurdepääsud ja parkimine, heakorrastus ja haljastus);
- määrata tehnovõrkude asukohad.

Detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas.

1.2. Detailplaneeringu koostamise alused

- planeerimisseadus;
- riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Narva Linnavolikogu 21.04.2022 korraldus nr 22;

1.3. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278 kehtestatud Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+;
- Narva Linnavolikogu 21.10.2010 otsusega nr 143 kehtestatud Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering;
- Narva Linnavolikogu 30.06.2022 määrusega nr 15 kinnitatud Narva linna arengukava 2035;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- muud Eesti Vabariigis kehtivad asjakohased õigusaktid, normid, standardid jm nõuded.

1.4. Koostamiseks tehtud uuringud

- OÜ Hades Geodeesia poolt 2023. aasta veebruaris koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr G2235.

Lisaks on planeeringu koostamisel kasutatud Maa-ameti põhikaarti ja ortofotot.

2. OLEMASOLEV OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Planeeritava ala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Narva linna tööstuspiirkonna keskosas Elektriijaama linnaosas Elektriijaama tee, Kadastiku ja Nahavabriku tänavate vahelisel alal.

Planeeringuala piirneb kirdest Kadastiku tn 52 (51101:001:1539) ja lõunast Elektriijaama tee 23 (51101:001:1665) sihtotstarbeta ning edelast Nahavabriku tänav L1 (51106:001:0180) ja L2 (51106:001:0181) ja loodest Kadastiku tänav L7 (51106:001:0160) transpordimaa maaüksustega.

2.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Tabel 1. Planeeringualale jäävad kinnistud

Address	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Narva metuskond 103*	51106:001:0184	531 254 m ²	Maatulundusmaa 100%

* Osaliselt planeeringualasse haaratud maaüksused.

Planeeritava ala suurus on ca 18 ha. Maaüksused on hoonestamata ja kaetud metsaga.

2.3. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on Nahavabriku tänavalt.

2.4. Olemasolev tehovarustus

Lähi piirkonnas on olemas elektrivõrk, gaas ja side, mis kulgevad piki Nahavabriku ja Kadastiku tänavaid. Maaüksust läbib veetoru.

2.5. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga ühtlase langusega kagu suunas. Kõrgused jäävad vahemikku 26.77 kuni 28.71. Maaüksus on kaetud kõrghaljastusega.

2.6. Kehtivad piirangud

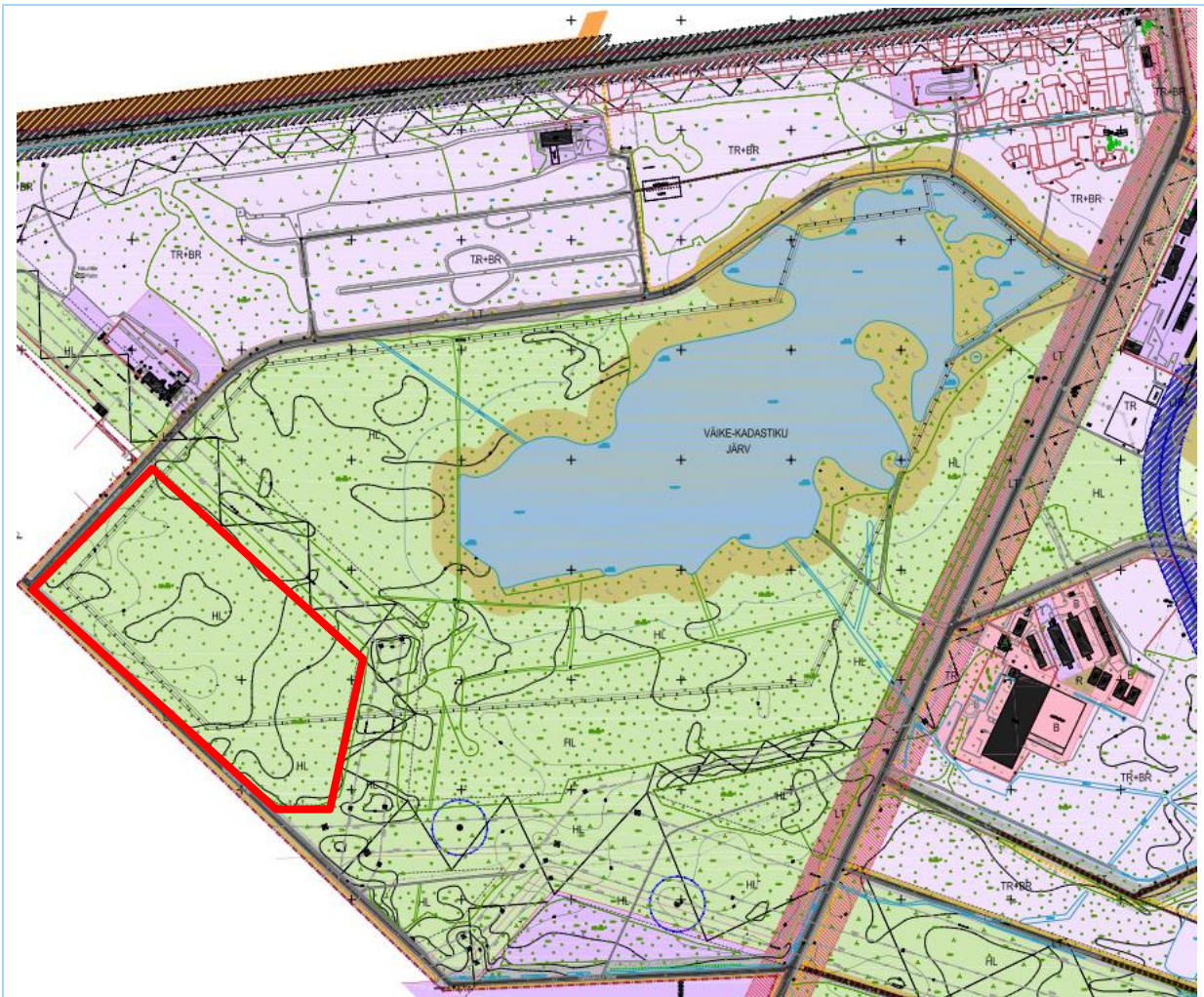
Narva metuskond 103 maaüksust edela servast läbivale olemasolevale veetorustikule on seatud isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Narva Vesi kasuks. Lisaks läbivad Narva metuskond 103 maaüksust kõrgepinge elektriõhuliinid, mis jäävad väljapoole käesoleva planeeringuga haaratud ala. Ühtlasi paikneb ala muuhulgas ka maardla alal – ehituslubjakivi aktiivse reservvaru 4. plokil.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSED

3.1. Vastavus kõrgema astme planeeringutele ning valla arengukavale

Planeeringuala paikneb Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278) linnalise asutusega alale kavandatud rohevõrgustikus.

Kehtiv Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 21.10.2010 otsusega nr 143) järgi läbivad planeeringuala ökovõrgustiku põhisuunad, mis on linna rohestruktuuri osaks. Käesolev planeeringuala paikneb tööstuspiirkonna üldplaneeringuga käsitletaval Väike-Kadastiku järve (karjäär Kadastik-2) tuumalal. Planeeringuga täpsustatakse rohevõrgustiku piire, aga ei muudeta rohekoridori ega selle toimivust. Olemasoleva haljastuse säilitamisega ja uue haljastuse rajamisega tuleb saavutada või säilitada rohekoridoride sidusus.



Väljavõte kehtivast Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaanist

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala alal, mille maakasutuse juhtotstarbeks on looduslik haljasmaa. Väike-Kadastiku järve ümbritsev piirkond on valdavalt looduslikuna säilitatav ala, kuhu hoonestust ette nähtud ei ole. Rohealadele ei ole lubatud arendada ehitustegevust va tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamise seonduvad ehitisi. Käesolev

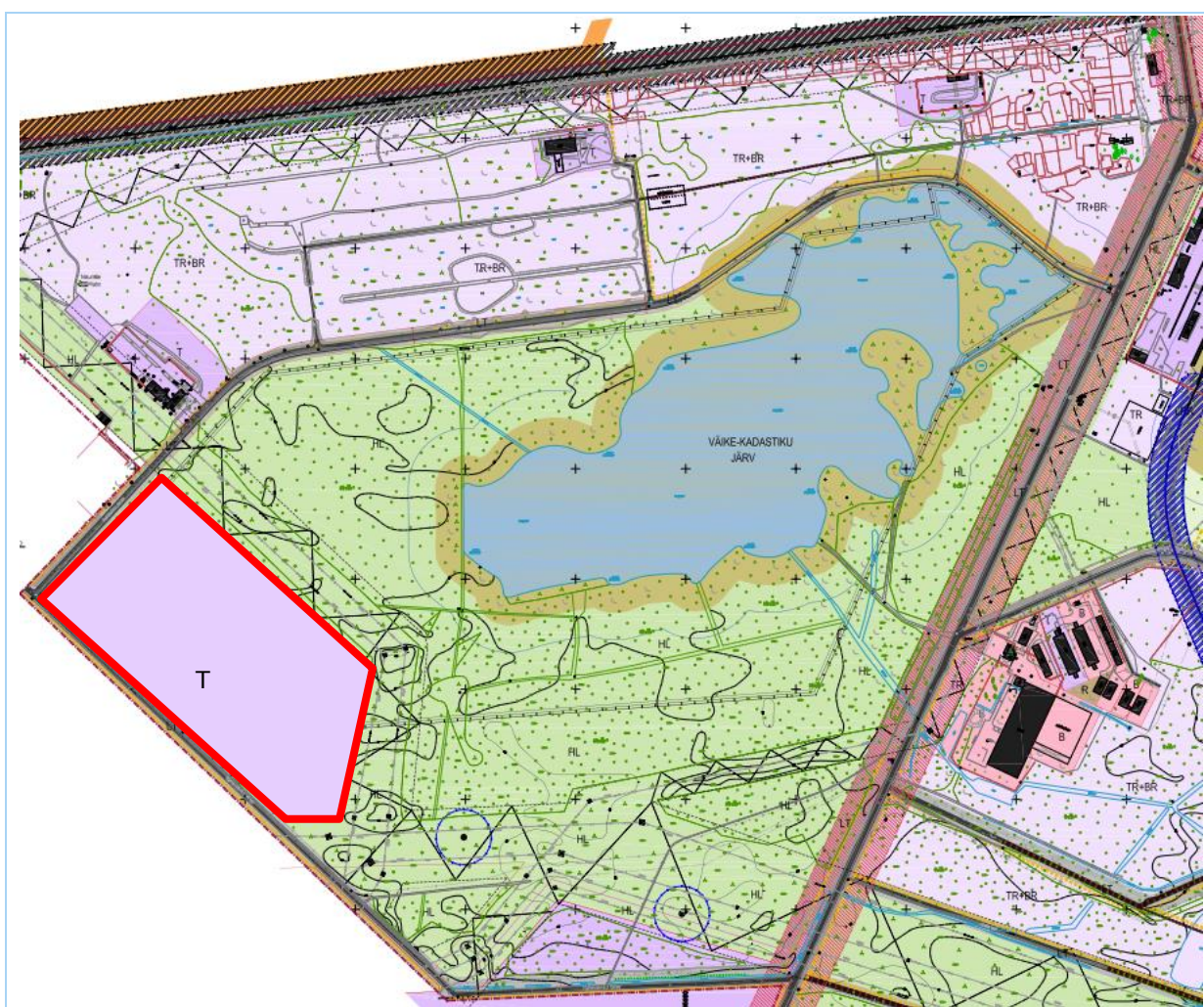
detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks tootmis- ja ärimaaks.

Narva linna arengukava 2035 kohaselt on Narva linna üheks eesmärgiks olla tugeva roheline mainega energiasäästlik ja kliimasõbralik linn, mis meelitab roheenergia tootjaid ning keskkonnasõbralikku tööstust, olles eeskujuks Eestis ja kaugemal. Linna eesmärgiks on olla atraktiivne investoritele energeetika- ja tööstussektoris, mille üheks meetmeks on tööstusalade arendamine. Käesolev detailplaneering on kooskõlas Narva linna arengukava 2035 eesmärkidega.

3.2. Kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendused

3.2.1. Kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek

Kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek on esitatud järgmisel joonisel.



Üldplaneeringu muutmise ettepanek

3.2.2. Kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendused

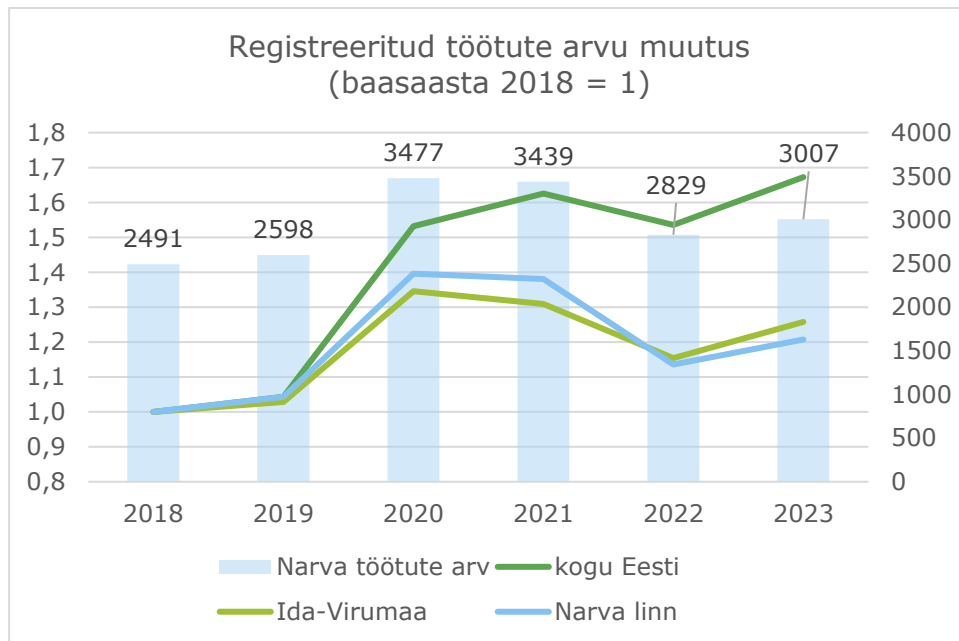
Planeerimisseaduse järgi on võimalik kehtestada üldplaneeringut muutev detailplaneering, kusjuures selleks ei seata konkreetseid piiranguid või tingimusi, vaid üldplaneeringu muutmise on võimalik „põhjendatud vajaduse korral“ (PlanSi § 142). Riigikohtu praktikas on seda täpsustatud, et „[k]uivõrd DP koostamisel vaadeldakse vaid väikest osa üldplaneeringuga hõlmatud alast, ei ole selle

menetlemisel võimalik samaväärselt arvesse võtta kogu KOV territooriumil valitsevat olukorda. Seetõttu on DP-ga ÜP muutmine erandlik võimalus, mis võimaldab paindlikumalt reageerida muutuvatele oludele ja vajadustele.”¹

Narva metskonna 103 planeeringu puhul on selliseks vajaduseks võimaldada tehase rajamist, et tuua piirkonda vajalikke töökohti ning edendada majandust. Selline lahendus arvestaks ka koostatava uue üldplaneeringuga.

Töökohtade loomine

Nagu kogu Eestis, on ka Narvas registreeritud töötute arv alates COVID-19 epideemiast tõusnud. Seda on näidatud järgmisel graafikul.



Graafik 1. Registreeritud töötute arvu muutus 2018–2023. Andmed: Statistikaamet²; graafik ja arvutused: Skepast & Puhkim.

Graafikul on esitatud aasta keskmine registreeritud töötute arv.

Graafikult on näha, et Narvas on töötute arvu kasv olnud väiksem ja taastumine kiirem kui kogu Eestis, kuid 2023. aastal oli Narvas keskmiselt siiski 3007 registreeritud töötut, kellele oleks vaja töökohti luua.

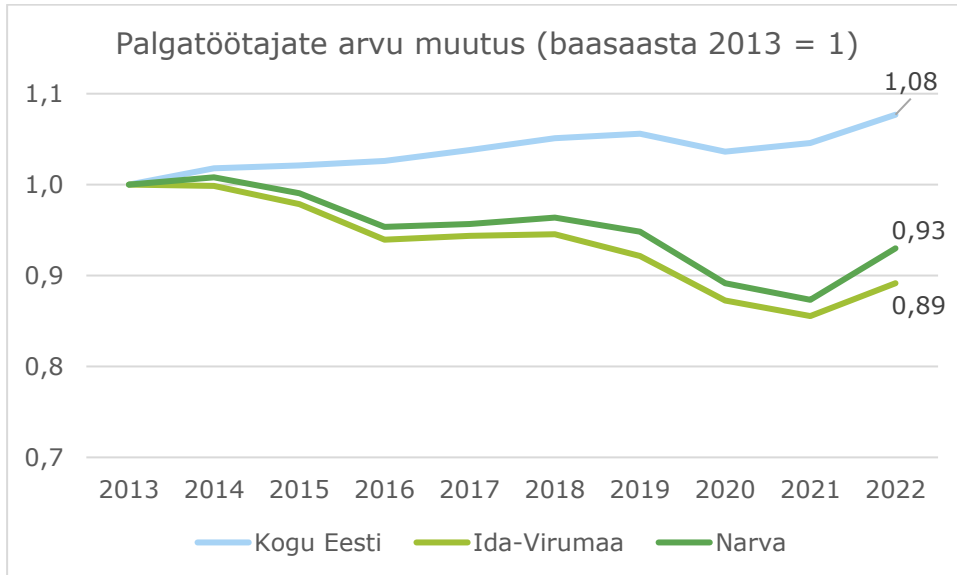
Lisaks olemasoleva töötuse leevendamisele, on oluline arvestada, et Narva linn on kahanev omavalitsus – prognoositakse nii rahvaarvu vähenemist kui ka ruumilist kahanemist³. Kahanemise tingimustes peab rakendama meetmeid, mis tagaksid piirkonna elujõulisuse. Üks olulisim eesmärk elujõulisuse tagamiseks on hoida piirkonnas piisavalt ettevõtteid ning tööjõudu. Kui piirkonnas ei ole ettevõtteid, kes teeksid investeeringuid ning pakuksid kohalikele elanikele tööd, toob see endaga kaasa palju töötusega kaasnevaid sotsiaalseid probleeme. Ettevõtetele on tegutsemiseks vaja aga

¹ Riigikohtu 15. detsembri 2022. a lahend asjas 3-20-1310, p 17. Kättesaadav: <https://www.riigikohus.ee/et/lahendid?asjaNr=3-20-1310/52> (05.01.2024)

² Statistikaamet. TT064: registreeritud töötud. Kättesaadav: andmed.stat.ee (05.01.2024)

³ Narva linna arengukava 2035. Lisa 1: lähteolukorra analüüs. Kättesaadav: https://www.narva.ee/documents/29877749/31405835/2022V12_Arengukava_2035.pdf/8f79bd8d-c30b-4428-addc-47f961d8d468 (05.01.2024); TalTech, SPINUnit, Linnlabor. „Ida-Viru maakonna ruumilise kahanemise analüüs“, 2022. Kättesaadav Narva linna koostatava üldplaneeringu lehel: https://dge.ee/maps/Narva-linn/dokumendid/uuringud/Ida-Viru%20ruumilise%20kahanemise%20mustrid_Ida-Viru%20koondraport.pdf (05.01.2024)

piisavalt tööjõudu – seda nimetavad ka ettevõtte peamise piirava tegurina piirkonnas äri tegemisel.⁴ Kuna loomulikku tööjõudu püsivalt negatiivse iibe tõttu peale ei kasva, peaks omavalitsus looma sobivad tingimused, et hoida piirkonnas olemasolevaid noori töötajaid (mis võib suurendada ka iivet) ning meelitada piirkonda uut tööjõudu, kes sooviks Narvas töötada ja elada. Praegu on Narva palgatöötajate arv üldiselt olnud püsivas langustrendis, nagu näitab ka järgmine graafik.

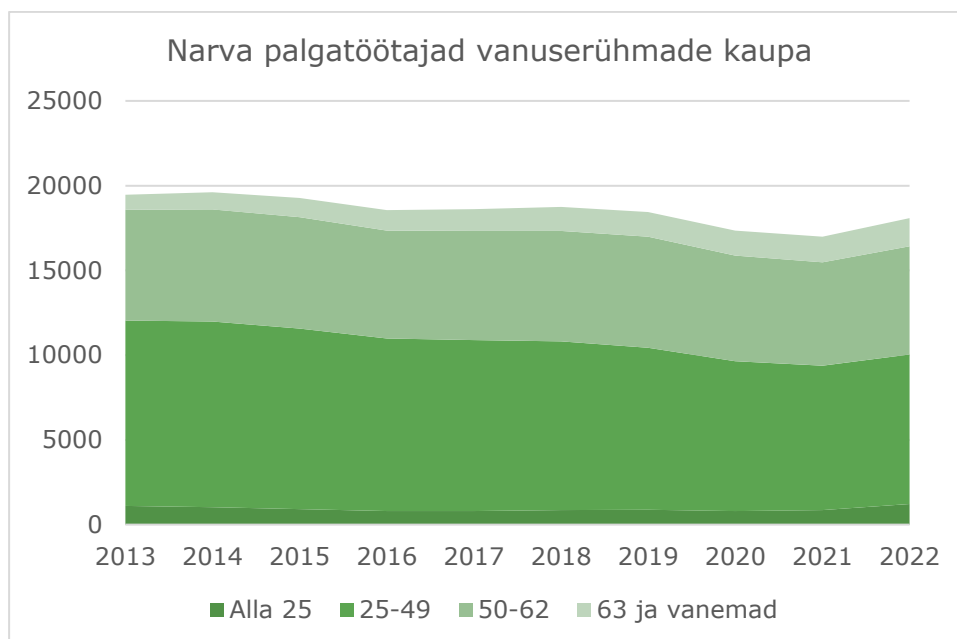


Graafik 2. Palgatöötajate arvu muutus 2013–2022. Andmed: Statistikaamet⁵; graafik ja arvutused: Skepast & Puhkim.

Kui üldiselt on Eestis palgatöötajaid viimase 10 aasta jooksul juurde tulnud, siis Ida-Virumaal ja Narvas on neid jäänud vähemaks. 2021. ja 2022. aasta vahelise hüppe on tinginud Ukraina sõjapõgenike saabumine Ida-Virumaale.

⁴ SPINUnit, Linnalabor, Smoked Sparrow. „Narva ettevõtete taju-uuring 2021“. Kättesaadav: <https://hendrikson.ee/maps/Narva-linn/dokumendid/uuringud/Narva%20ettev%C3%B5tjate%20taju-uuring%202021.pdf> (05.01.2024)

⁵ Statistikaamet. ST004: palgatöötaja kuu keskmine brutotulu ja brutotulu saajad. Kättesaadav: andmed.stat.ee (05.01.2024)



Graafik 3. Narva palgatöötajate arvu muutus 2013–2022 vanuserühmade kaupa. Andmed: Statistikaamet⁶; graafik ja arvutused: Skepast & Puhkim.

Narvas on vähenenud nooremas tööeas palgatöötajad, aga piirkonna elujõulisuse tagamiseks on oluline see, et just nooremad töötajad piirkonda jääksid. Kui neil töökohti ei ole, siis peavad nad tulu teenimiseks mujale rändama.

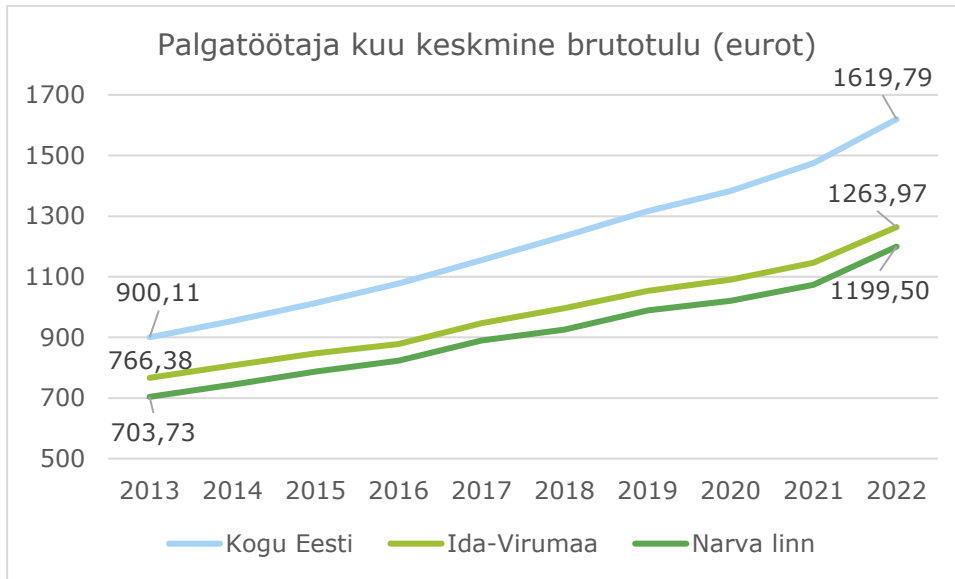
Kehtiva üldplaneeringu muutmine aitab tagada, et Narvas oleks piisavalt töökohti. Kuna Narva on kahanev omavalitsus, peab arenguks valima strateegiad, mis aitavad Narval kahanemisega edukalt kohaneda ning omavalitsuse elujõulisus tagada. Planeeringu elluviimisel luuakse umbes 700 töökohta.⁷ Töökohtade olemasolu toetab Narva elujõulisust mitmel viisil: aitab leevendada olemasolevat töötust ja leevendada sellest tulenevaid sotsiaalseid probleeme ning luua tingimused, et mujalt sisserännanud töötajad ja nooremad töötajad tahaks ja saaks Narvas elada. Tegemist on veefiltreid tootva tehasega, kus enamuse loodavatest töökohtadest ei nõua tõenäoliselt erialast haridust või kõrgemat spetsialiseerumist ning kus võivad seetõttu tööd leida väga erineva profiiliga töötajad. Samas on tegemist uuema, täisrobotiseeritud tehasega, kus pakutavad töökohad on erinevad tavapäraistest liinitööstusest – see pakub ka nooremale tööjõule sobivaid positsioone.

Ka ettevõtte pakutav palk (ettevõtte peamine tegevus on praegu Sillamäel) on kõrgem kui piirkondlik keskmine – ettevõttes töötas Eestis 2022. aastal 616 inimest, keskmise brutopalgaga 2157 eurot (Ida-Virumaal keskmiselt 1270 eurot⁸). Olukorras, kus Ida-Virumaa ja Narva palgad on püsivalt olnud Eesti keskmisest madalamad (vt järgmine graafik), on ettevõtte palgatase oluline argument tööjõu piirkonnas hoidmisel ja piirkonda toomisel.

⁶ Samas.

⁷ SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur 22.03.2022 kiri nr 1-523.

⁸ Statistikaamet. PA117: keskmine brutokuupalk, mediaanpalk ja töötajate arv. Kättesaadav: andmed.stat.ee (08.01.2024)



Graafik 4. Palgatöötaja kuu keskmine brutotulu 2013–2022. Andmed: Statistikaamet⁹; graafik ja arvutused: Skepast & Puhkim.

Piirkonna ja riigi majanduse edendamine

Lisaks töökohtade loomisele, tehakse planeeringu elluviimisel piirkonda suuri investeeringuid ning suureneb eksport.

Aquaphor International OÜ on viimase 6 aasta jooksul rajanud Ida-Virumaale 4 tootmisüksust ning investeerinud kokku umbes 50 miljonit eurot. Ettevõttel on plaanis kogu kasum reinvesteerida ning ka majanduslanguse ajal ei lükatud investeeringuid edasi. 2022. aastal investeeriti 9,4 miljonit eurot. Kui planeering kehtestatakse ning tehas rajatakse, on ettevõttel plaanis sellesse investeerida 200 miljonit eurot ning kogu teadus-arenduskeskus Eestisse tuua.¹⁰

Ettevõttes töötas Eestis 2022. aastal keskmiselt 616 inimest, keskmise brutopalgaga 2157 eurot. Tööjõukuludelt laekus 2022. aastal riigieelarvesse umbes 4,6 miljonit ning omavalituse eelarvesse 1,4 miljonit eurot.¹¹ Eestis maksustatav käive oli 2022. aastal Maksu- ja Tolliameti andmete järgi üle 89 miljoni euro.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel planeerib ettevõtte palgata täiendavalt 700 inimest, mis tähendab et riigi- ja kohaliku omavalitsuse eelarvesse laekuv maksutulu tööjõukuludelt kahekordistuks. Lisaks on ettevõttel plaan planeeringuga kavandatud tehase täiel võimsusel töötamisel kasvatada ekspordikäivet 2 miljardi euroni. Arvestades, et viimase 10 aasta jooksul on Eesti väliskaubandusbilanss olnud püsivalt negatiivne, kusjuures 2023. aastal väärtuses -3,7 miljardit eurot,¹² on planeeringu elluviimisel oluline positiivne mõju Eesti väliskaubandusbilansile (ja selle kaudu kogu majandusele).

⁹ Statistikaamet. ST004: palgatöötaja kuu keskmine brutotulu ja brutotulu saajad. Kättesaadav: andmed.stat.ee (05.01.2024)

¹⁰ SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur 22.03.2022 kiri nr 1-523; Aquaphor International OÜ konsolideeritud majandusaasta aruanne 01.01.2022–31.12.2022. Kättesaadav äriregistrist: <https://ariregister.rik.ee/est/company/11207974/Aquaphor-International-O%C3%9C> (08.01.2024)

¹¹ Aquaphor International OÜ konsolideeritud majandusaasta aruanne 01.01.2022–31.12.2022; Eesti Maksu- ja Tolliameti andmed 2022. aasta I, II, III ja IV kvartali kohta. Kättesaadav: <https://www.emta.ee/ariklient/amet-uudised-ja-kontakt/uudised-pressiinfo-statistika/statistika-ja-avaandmed#tasutud-maksud-failid> (08.01.2024). Skepast & Puhkim arvutused.

¹² Eesti Pank. Statistika: majanduse põhinäitajad. Kättesaadav: <https://statistika.eestipank.ee/#/et/p/MAJANDUSKOOND/r/2053/1902> (08.01.2024)

Planeeringualal asub ehituslubjakivi maardla (MRD0000030), kus kaevandatakse killustikku (Narva Stone OÜ ja Ikaros Grupp OÜ). Maardlate registri¹³ andmete järgi on maardlas lubjakivi varu 1836 tuhat m³. Arvestades, et üks kuupmeeter killustikku maksab praegu umbes 10–12 eurot,¹⁴ siis oleks kogu varu väärtus (tänapäevastes hindades) 18,4–22,0 miljonit eurot. Sellele lisanduksid karjääris asuvad töökohad ning nendelt makstavad tasud. Riigi vaates võib olla maardla eelistamine muul põhjusel õigustatud (näiteks välispoliitilistel või varustuskindluse tagamise eesmärkidel), kuid rahaliselt on kasulikum oleks kõnealuse tehase rajamine.

Kaevandustegevusest tulenev loodusliku ala mitte säilimine

Kehtiva üldplaneeringu kohane looduslik haljasmaa (tähisega HL) on reeglina looduslik madal või kõrghaljastusega roheala. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt tuleb haljasala maal säilitada olemasolev kõrghaljastus (v.a elektriliinide koridoris, kus seda on lubatud maha võtta). Samuti on lubatud sinna täiendava kõrghaljastuse rajamine (v.a elektriliini koridori). Haljasala maale võib kujundada parke jms haljastuid kokkuleppel maaomanikuga. Alale on lubatud vajadusel rajada teid ja tehovõrke (st on lubatud transpordimaa kõrval sihtotstarve). Loodusliku haljasmaad võib vajadusel kasutada ka riigi kaitselistel eesmärkidel või senise kaevandustegevuse jaoks kuni selle ammendumiseni.

Juhul, kui lubjakivimaardla võetakse tulevikus aktiivselt kasutusse lubjakivi kaevetöödeks, on kehtivas üldplaneeringus antu nõue peale lubjakivi maardla sulgemist antud ala heakorrastada ja luua karjääri ümber looduslik park. Rekultiveerimisprojekti käigus loodav park on inimese poolt mõjutatud ja ei säili peale kaevandustegevust enam loodusliku alana.

Kooskõla uue, koostatava Narva linna üldplaneeringuga

Planeerimisseaduse § 11 lõike 1 järgi peab planeeringu koostamisel arvestama kehtiva üldplaneeringuga, kuid ka kõikide muude asjakohaste ruumilist arengut mõjutavate dokumentidega. Üheks selliseks võib olla ka koostatav planeering. Seda on rõhutanud ka Riigikohus ning kinnitanud, et: „[K]oostamisel olevat üldplaneeringut ei tule detailplaneeringu kehtestamisel järgida kui õigusakti. /.../ Samas ei ole kohalikul omavalitsusel keelatud planeeringu kaalumisel võtta arvesse asjakohaseid mittesiduvaid dokumente, sh koostamisel oleva kõrgema astme planeeringu eesmäärke. Avalik haldus peab vältima vastuolulist tegutsemist. Kaalutusõiguse teostamisel ei tule arvestada üksnes õigusaktidega, vaid kõigi oluliste asjaoludega /.../.”¹⁵ Seega on oluline, et linnavalitsus võtab arvesse uue üldplaneeringu eesmäärke juba praeguste planeeringute kehtestamisel.

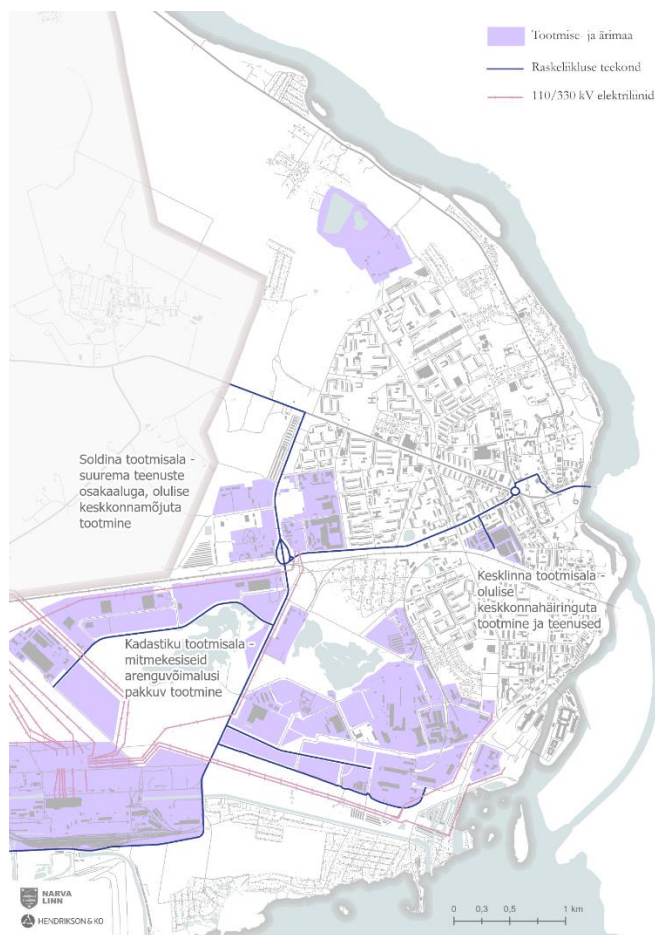
Koostatava üldplaneeringu (vastuvõetud Narva Linnavalikogu 21.03.2024 otsusega nr 15) järgi nähakse planeeringualale ette äri ja tootmise maa-ala (B/T), milleks on kaubandus-, teenindus-, tootlustus-, büroo-, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste maa-ala ning taastuvenergeetika tootmise maa-ala.¹⁶ Seda on näidatud järgmisel joonisel.

¹³ Registri andmed on kättesaadavad Maa-ameti maardlate kaardirakenduses: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maardlad> (08.01.2024)

¹⁴ Ain Alvela, „Keskkonnamõtjude hinnang lubab Maardu III lubjakivimaardlas karjääri avada” – TööstusEST märts 2023; Eesti killustik: hinnakiri. Kättesaadav: <https://www.eestikillustik.ee/karjaar/lubja-raikkula/> (08.01.2024)

¹⁵ Riigikohtu 20. märtsi 2014. a lahend asjas 3-20-1310, p 17. Kättesaadav: <https://www.riigikohus.ee/et/lahendid?asjaNr=3-3-1-87-13> (05.01.2024)

¹⁶ Koostatava Narva üldplaneeringu dokumentidega saab tutvuda: <https://www.narva.ee/uldplaneeringud> ning <https://dge.ee/maps/Narva-linn/index.html> (06.06.2024)



Joonis 1. Planeeritud tootmise ja ärimaa koostatavas üldplaneeringus. Väljavõtte üldplaneeringu eelnõust (20.03.2023).¹⁷

2024. aasta jaanuari seisuga oli eelnõu läbinud esimese avalikustamise, mille käigus ei esitatud kõnealuse ala äri ja tootmise maa-alaks muutmise kohta ühtki vastuväidet ega kommentaari.

Käesolev detailplaneering vastab linna uutele arengusuundadele, nagu need on kavandatud koostatavas üldplaneeringus.

3.3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb Narva linna keskosas Elektriijaama linnaosa tööstuspiirkonnas Kadastiku, Nahavabriku ja K.Sentšugovi tänavate ja Elektriijaama tee vahelisel alal Väike-Kadastiku järvest edelas jäädes Narva linna keskusest linnulennult ca 4 km kaugusele.

Planeeringuala ümbritsevad valdavalt riigi omandis olevad sihtotstarbeta ja maatulundusmaad ning eraomandis olevad tootmis- ja ärimaa maaüksused (vt joonis DP-02).

Peamine (raske)liiklus toimub Elektriijaama teel (13109 Narva – Auvere kõrvalmaantee). Sealtkaudu on ühendus riigi 1 Tallinn – Narva põhimaanteega.

Bussiliiniga nr 6 on tagatud ühendus Narva kesklinna ja teiste linnaosadega ning planeeringualast läände jääva Narva-Jõesuu linnas paikneva Arumäe külaga. Lähim bussipeatus „Nahavabriku“ asub planeeringualast ca 100 m kaugusel läänes aadressil Kadastiku tn 57.

¹⁷ Hendrikson & Ko. Tööstusalade skeem. Kättesaadav: <https://dge.ee/maps/Narva-linn/dokumendid/skeemid/2023-03-20%20T%C3%B6%C3%B6stusalad.png> (05.01.2024)

Planeeritava ala vahetus läheduses asuvate maaüksuste kohta on lähiajal koostatud ja kehtestatud (seisuga 26.05.2023) järgmised detailplaneeringud:

- Narva Linnavalikogu 04.10.2012 otsusega nr 118 kehtestatud Narva Tööstuspargi territooriumi detailplaneering pindalaga ca 70 ha, mille eesmärgiks oli luua võimalused antud maa-alale logistika- ja tööstuspargi rajamiseks.
- Narva Linnavalitsuse 13.07.2016 korraldusega nr 787-k kehtestatud Kadastiku tn 33 maa-ala detailplaneering pindalaga ca 6,5 ha, millega jagati olemasolev Kadastiku tn 33 kinnistu viieks 75% tootmis- ja 25%ärimaa krundiks.
- Narva Linnavalitsuse 08.12.2021 korraldusega nr 984-k kehtestatud Kadastiku 29 maa-ala detailplaneering, millega jagati Kadastiku tn 29 kinnistu kaheks uueks krundiks ja muudeti maakasutuse sihtotstarvete osakaalu ning määrati uued hoonestustingimused.

4. PLANEERINGULAHENDUS

4.1. Krundijaotus ja ehitusõigus

Planeeringuga on kavandatud Narva metskond 103 maaüksusest moodustada kokku neli tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krunti ja üks transpordimaa krunt. Tootmis- ja ärimaa krundid on kavandatud suurusega vahemikus 41 171 m² kuni 46 375 m², transpordimaa kergtee ja kommunikatsioonide tarbeks suurusega 6 959 m². Narva metskond 103 maaüksusest kruntimisel nõ üle jääv 350 796 m² suuruses osas säilib senine maakasutus, see jääb maatulundusmaaks.

Lubatud on planeeritud tootmis- ja ärimaa kruntide liitmine, sealjuures liituvad ka ehitusõigus, va hoonete kõrgus ja korruselisus. Põhijoonisel DP-03 on välja toodud eraldi hoonestusala kruntide liitmise korral.

Planeeringu koostamisel on lähtutud printsibist, et tootmis- ja ärimaa kruntide ehitisealune pind moodustab maksimaalselt 70% krundi pindalast.

Hooneid on lubatud püstitada vaid hoonestusalale. Igale tootmis- ja ärimaa krundile on lubatud püstitada kuni kolm maksimaalselt kuni 25 m kõrgust tootmis- ja ärihoonet. Tehnoloogilisest vajadusest lähtuvalt on lubatud 1/3 osal ehitisealusest pinnast hoone kõrguseks maksimaalselt 40 m.

Tabel 2. Ehitusõigus

Pos. nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete arv krundil	Hoonete suurim ehitisealune pind m ²	Täis-ehitusprotsent	Hoonete max kõrgus maapinnast
1	TT/TL80% ÄB20%	3	28 750	70%	25 / 40* m
2	TT/TL80% ÄB20%	3	29 500	70%	25 / 40* m
3	TT/TL80% ÄB20%	3	30 660	70%	25 / 40* m
4	TT/TL80% ÄB20%	3	23 190	50%	25 / 40* m
5	L100%	-	-	-	-

*max kõrgus 1/3 ehitisealusest pinnast

ÄB - kontori- ja büroohoone maa, Ä - ärimaa; TT - tootmishoone maa, TL - laohoone maa, T - tootmismaa; LK - kergliiklusmaa, L - transpordimaa.

Lisaks on lubatud püstitada alla 60 m² suuruse ehitisealuse pindala ja kuni 5 m kõrguse ehitusteatisel kohustusega väikeehitisi (sh pos.01 kavandatud alajaam). Väikeehitiste alune pind on arvestatud krundil lubatud maksimaalse hoonealuse pinna sisse ning neid on lubatud püstitada samuti vaid hoonestusalale.

4.2. Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded

Planeeritavate äri- ja tootmishoonete välisviimistlus- ja katusekatte materjale ei määratleta. Välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega. Küll aga on keelatud kasutada imiteerivaid materjale (plastvooder jmt). Samuti ei määratleta hoonete lubatud katusekallete vahemikku, kuna see võib sõltuda hiljem hoonesse kavandatavast võimalikust tehnoloogilisest seadmest. Suurema kui 300 m² lamekatuse kasutamisel tuleb kuumasaare efekti leevendamiseks katusele rajada taastuenergia tootmise lahendused ja/või haljaskatus või peab lamekatuse kattematerjal olema heledat tooni.

Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik on samuti vaba. Hooned tuleb projekteerida selliselt, et need häiriks keskkonda võimalikult vähe ja sobituksid välisilmelt ümbritseva piirkonnaga ning oleksid kaasaegse vormikeelega.

Piirete tingimused vt ptk 4.4.

4.3. Teed, liiklus ja parkimine

Liikluskorralduse planeerimisel on lähtutud kehtivast standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Juurdepääsud kavandatud kruntidele on planeeritud olemasolevatelt avalikult kasutatavatelt Kadastiku ja Nahavabriku tänavatelt. Arvestatud on pöörderaadiusega 15 m. Planeeritud kruntide laiad sissepääsud võimaldavad veoautodel kruntidele siseneda.

Jalgsi juurdepääs on tagatud Kadastiku ja Nahavabriku tänavate äärde kavandatud kergteelt.

Tootmis- ja ärihoonete teenindamiseks ja tootmishoonete töötajate ja külastajate jaoks vajalik parkimine tuleb lahendada krundi siseselt. Parklate täpne lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis. Eesti standard EVS 843:2016 Tabel 9.1 reguleerib tööstusettevõtete ja ladude parkimismäära laialdase tootmismaa puhul, kui see paikneb linna äärealal väikeelamute ala järgi 1/90 parkimiskohtade arv suletud brutopinna m² kohta.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	T80% Ä20%	71 875 /: 90 = 798,61 ~ 799	799	90
2	T80% Ä20%	73 750 /: 90 = 819,44 ~ 819	819	90
3	T80% Ä20%	76 650 /: 90 = 851,66 ~ 852	852	114
4	T80% Ä20%	57 975 /: 90 = 644,16 ~ 644	644	266
Kokku			3 114	560

Käeoleva detailplaneeringuga on alale kavandatud 560 parkimiskohta sõiduautodele, mis on ligikaudu 20% standardiga ette nähtud parkimiskohtadest. Täna ei ole teada alal tööle asuvate töötajate arv ega nende töögraafik, samuti ei oma neist kõik autot. Piirkonnas on olemas toimiv ühistransport ning piirkonnas tegutsema asuvatel ettevõtetel on võimalik korraldada oma töötajate transport tööle ja koju eribussidega või kasutatakse sõidujagamise teenust. Samuti nähakse planeeringuga ette parkimiskohad jalgratastele. Tulenevalt sellest, tootmistehnoloogia spetsiifikaast ning töötajate arvust võib parkimiskohtade vajadus erineda normatiivist, mistõttu määratakse parkimiskohtade arv erikalkulatsiooni alusel vastavalt tegelikule parkimisvajadusele koostöös Narva Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga ehitusprojekti koostamise käigus.

Parklates iga 50 sõiduauto parkimiskoha kohta tuleb ette näha koht liikumispuudega inimese sõidukile. Samuti tuleb vastavalt ehitusseadustikule ette näha juhtmetaristu igale viiendale parkimiskohale ja vähemalt üks elektriautode laadimispunkt.

Vastavalt EVS 843:2016 tuleb tööstusettevõtete ja ladude kavandada 1/30 parkimiskohta töötaja või 1/400 parkimiskohta suletud brutopinna m² kohta jalgratastele. 700 töötaja puhul oleks vajalik minimaalne jalgrataste parkimiskohtade arv 24. Jalgrataste parkimiskohad ning arv täpsustub samuti ehitusprojekti koostamise käigus.

4.4. Haljastus ja heakord

Planeeringualal paikneb mets. Olemasolev kõrghaljastus võimalusel säilitada maksimaalselt. Tootmisalade üldkujundusel lähtuda eelkõige tootmistegevuse spetsiifikast, hoonete paiknemisest ja nende vahelistest liikumisteedest. Haljastus kavandada sissepääsude ja teede äärde ning võimalusel hoonete ümber. Haljastuse paigutus peab võimaldama ala lihtsat ja mugavat kasutust ning hooldust. Haljastuse projekteerimisel tagada puudele ja taimedele vajalikud kasvutingimused arvestades hoonest ja olemasolevast kõrghaljastusest tulenevate võimalike mõjutustega kasvuruumi osas. Tootmis- ja ärimaa kruntide minimaalne haljastusprotsent on 10% krundi pinnast, sellest vähemalt pool kõrghaljastusena. Murukivi vms katend ei loeta haljastuse osaks.

Kliimamõju leevendamiseks parklate ja platside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sadevee läbilaskevõime. Asfaldi ja betooni kasutamist võimalusel vältida või liigendada suuri tehispindasid rohealade või kõrghaljastusega. Iga rajatava autoparklarea kohta on soovitatav rajada üks rida varju andvat kõrghaljastust (va tehisvarju olemasolu puhul). Hoonete katustel kasutada heledates toonides katusekattematerjale.

Ehitusprojektiga tuleb kavandada puhkekohad, mis peavad jääma eemale müra- ja saasteallikatest, kuid võimalikult sissepääsude lähedale. Puhkekohad peaksid olema kasutatavad ka ebasoodsate ilmadega, pakkuma kaitset nii vihma kui ka külgtuule eest ning pakkuma päikesevarju.

Planeeritud hoonete juurde kuuluva inventari paigutus ja loetelu määratakse järgmises projekti staadiumis vastavalt tegelikule vajadusele. Piirdeaed on lubatud krundi perimeetrile ja täiendavalt erinevate funktsionaalsete alade moodustamiseks. Lubatud on kuni 6 m kõrgused võrkpiirded. Läbipaistmatuid plankpiirdeid võib rajada vaid ümber tööstus- või liiklusalade, kui see on vajalik müratõkke rajamiseks või ohutuse tagamiseks.

4.5. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Narva jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse.

Olmeprügi konteiner paigutada kinnistule sissesõidu lähedale kõva alusega platsile. Olmejäätmed kogutakse prügikastidesse ja konteineritesse ning organiseeritakse nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt.

Ehitusjäätmed kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale isikule(firmale) ja käideldakse vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

4.6. Tuleohutusnõuded

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatakse 30.03.2017 vastu võetud siseministri määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritava hoonestuse tulepüsivusklass esitatakse ehitusprojektis. Tuleleviku takistamiseks on hoonetevaheliseks kauguseks planeeritud vähemalt 8 m. Kruntidele on tagatud tuletõrjemasinate juurdepääs.

Planeeringuala väliskustutusvee varustust lahendatakse detailplaneeringu staadiumis vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

4.7. Keskkonnakaitse ja tervisekaitse abinõud

Käesoleval ajal ei ole teada täpne tootmistegevus, kuid kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid. Vaadeldaval alal ega lähipiirkonnas ei asu

Natura 2000 alasad, hoiualasad, kaitsealasad, kaitsealuseid liike, püsielupaiku, kaitstavaid looduse üksikobjekte, väärtuslikku põllumajandusmaad ega kultuurimälestisi. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsioon võib esineda ehitamisel ning jäätmete teke on seotud põhiliselt ehitustegevusega. Samuti ei kavandata planeeringuga tegevusi, mille elluviimisel võiks kaasneda müra normtaseme ületamine.

Ettevõtlustegevuse arendusala rajamine loob uusi töökohti ning sobivaid võimalusi piirkonna funktsioone toetava ettevõtluse tekkeks, kuid ei oma eeldatavalt olulist mõju Narva linna asustusstruktuurile ega rahvaarvule.

Planeeringus kavandatud tegevusega kaasneda võivad negatiivsed mõjud on valdavalt seotud ehitustegevusega. Nende ulatus piirneb planeeritava kinnistu ning selle vahetu lähialaga, kuhu võib levida ehitustegevusest ja ehitustehnika liikumisest tulenev vibratsioon, müra ja tolmu. Nimetatud häiringud võivad kaasa tuua ebamugavusi ja takistusi liikluses. Nimetatud häiringud on ajutised ning ei ole ette näha ohtu inimeste tervisele või varale. Ehitustööde kavandamisel tuleb tööohutuse plaanis kavandada ja kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud ning ehitustegevusega kaasnevate jäätmete veo korraldust.

Kavandatav tegevus paikneb looduslikult kaitsemata põhjaveega alal. Seega on oluline pöörata tähelepanu ehitusaegse veereostuse vältimisele. Ehitustegevuse ajal peavad ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus toimuma selleks ette nähtud kõvakattega pindadel. Samuti ehitamise ajal peab ehitaja täitma kehtiva Narva linna heakorra eeskirja nõudeid.

Narva metskond 103 detailplaneeringu alast ca 280 m kaugusel ida suunas asub Kadastiku II lubjakivikarjääri mäeeraldis ja selle teenindusmaa ning tulevikus läheneb kaevandamisala kuni kõrgepinge elektriõhuliinide kaitsevööndini, mis külgneb detailplaneeringu alaga. Kavandatavad tootmishooned jäävad lähedal toimuva kaevandamise mõju piirkonda ja tuleb arvestada kaevandamise käigus võimaliku müra, tolmu ja vibratsiooni tekkega. Planeeritavad hooned ja tootmine on vajalik projekteerida ja ehitada selliselt, et kõrgepingeliinidest ida pool säilib Narva lubjakivimaardla maavarale juurdepääs ja maavara kaevandamisväärsus.

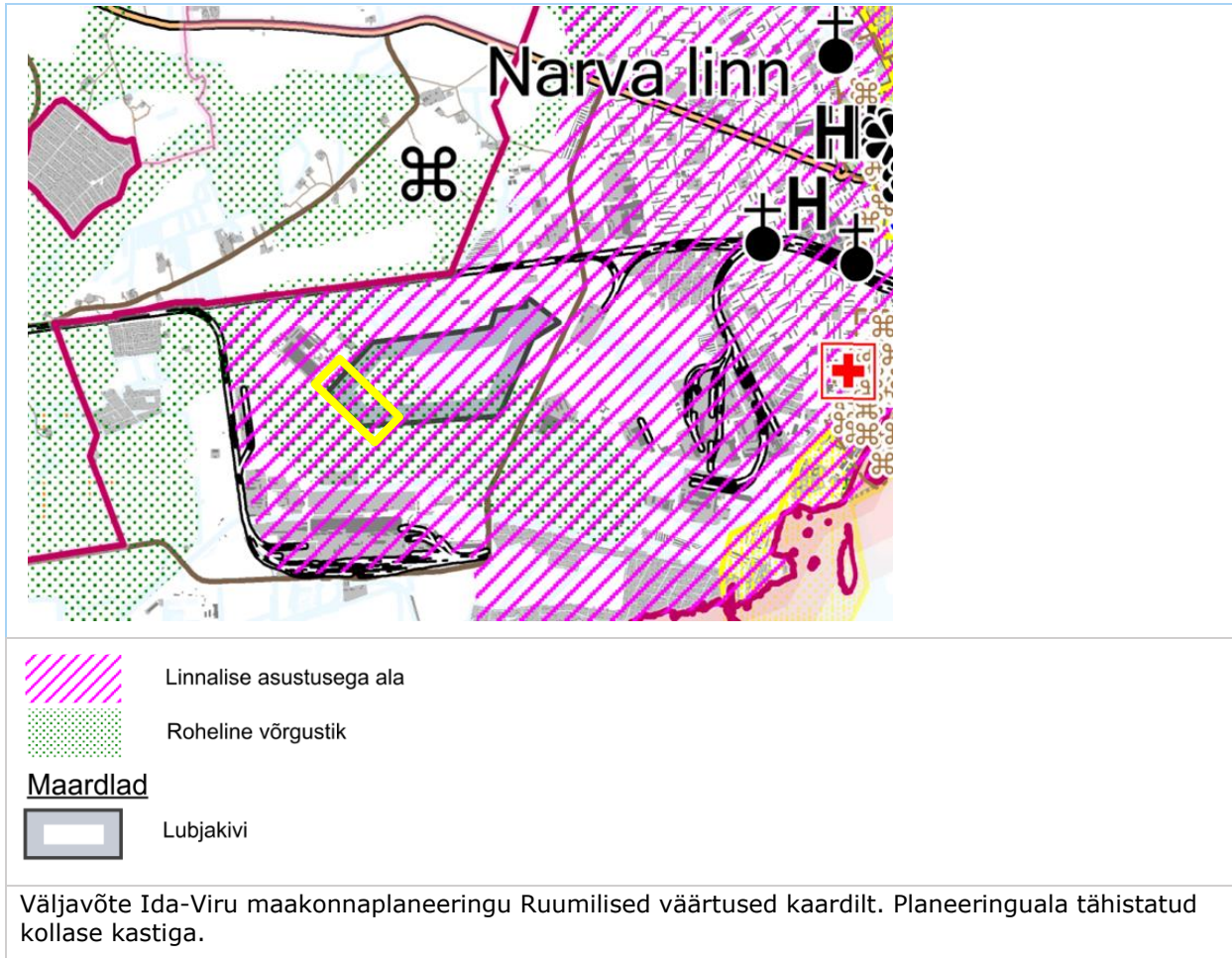
4.8. Mõju rohevõrgustikule

Rohevõrgustiku olemasolu ja selle sidususel linnades on väga oluline roll. Linnades olev rohevõrgustik aitab leevendada kliimamuutustest tulenevaid mõjusid, võimaldab säilitada looduslikku mitmekesisust ja pakub inimestele erinevaid hüvesid.

Käesoleva planeeringulahendusega täpsustatakse rohevõrgustiku piiri, kuid ei muudeta selle toimivust. Linnasiseseid puhkealasad toetavad linnaäärsed metsad, mis on ühendatud kergliiklusteede ja matkaradadega linnalisse puhkevõrgustikku.

Kavandatava tegevuse ala kattub Ida Viru maakonnaplaneeringu 2030+ ja Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu kohase rohevõrgustiku alaga. Lähtudes Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+¹⁸ toodust jääb ala linnalise asutusega alale kavandatud rohevõrgustikus. Piirkonda on käsitletud kui perspektiivse kaitsemetsana, mis paikneb kohaliku tähtsusega rohevõrgustiku tuumalal luues puhvri Balti SEJ tootmiskompleksi vahel.

¹⁸ kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278



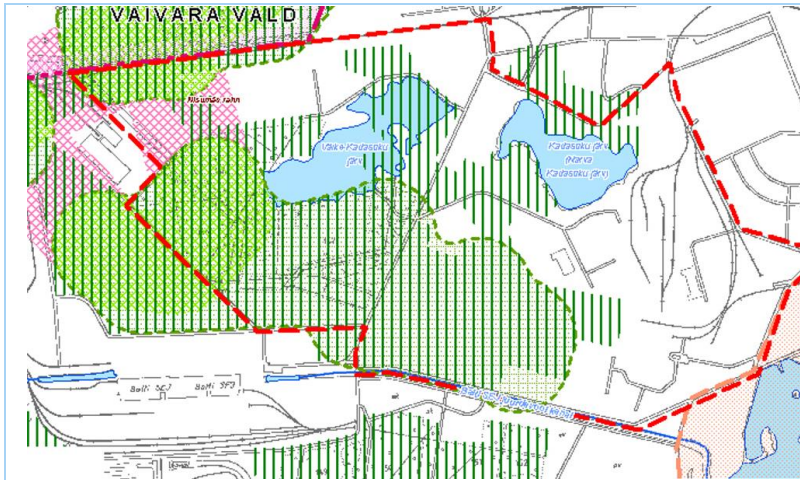
Samuti kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi läbivad planeeringuala ökovõrgustiku põhisuunad, mis on linna rohestruktuuri osaks. Planeeringualal on tegemist Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringuga¹⁹ käsitletava Väike-Kadastiku järve (karjäär Kadastik-2) tuumalaga, mida on käsitletud eelkõige kui potentsiaalse rekreatsioonialana, mis ilmestaks tööstusmaastikku.

Planeeritav ala paikneb linnalise asustuse alal tootmis- ja tööstuspiirkonnas. Linnas olev rohevõrk peab olema sidus ja polüfunktsionaalne, ehk terve süsteem peab olema omavahel loogiliselt seotud ja omama mitmeid funktsioone. Rohealade hea kättesaadavus inimeste kodude lähedal on positiivse mõjuga nii inimeste füüsilisele kui ka vaimsele tervisele. Samaväärselt on oluline Narva linna rohealade kaitse ökoloogiline aspekt, tasakaalustades hoonestatud alade keskkonnamõjusid ning kaitstes hoonestatud alasid soovimatute mõjude eest. Lisaks, suurem kõvakattega maapinna osakaal ja tihedam hoonestus võib suviste kõrgete temperatuuridega kaasa tuua nn kuumasaarte tekkimise, ning linnasiseste rohealade olemasolu ja linna ümbritsev kõrghaljastus pakub sellele olulist looduslikku leevendust. Rohevõrgustiku alla kuulub ka sinivõrgustik ehk alale jäävad veekogud, mis toetavad ja täiendavad rohevõrgustiku ülesandeid nt. mageveeliikidele elupaikade pakkumisel, mis aitab kaasa elurikkuse säilimisele. Veekogude kaldad toimivad siin omakorda elupaikade ning liikumiskoridoridena mitmetele maismaa liikidele.

Planeeringuga kavandatav ei mõjuta oluliselt negatiivselt rohevõrgustiku toimimist. Planeeringualast kirdes ja edelas kulgevad kõrgepingeliinide koridorid, kus liinide kaitsetsoonis puude istutamine on keelatud. Planeeringu realiseerimisel väheneb olemasolev metsaala. Tegemist on peamiselt keskmiselt 70 aasta vanuste jänesekapsa-mustika kasvukohatüübi kaasikute ja haavikutega, kus

¹⁹ Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering kehtestati 21.10.2010 Narva Linnavolikogu otsusega nr 143

planeeringuala serva jääb ka väiksem männiku osa. Tegemist on küpse metsaga. Väike-Kadastiku järve ümbruse metsad on Narva elanike seas hinnatud puhkealad piirkonnas. Valdav osa olevast rohevööndist siiski säilib ning tagatud on sidusus kogu võrgustikuga. Väike-Kadastiku järve ümbruse metsad jäävad looduslikeks, kuhu on võimalik rajada korralik ja tänapäevane kasutustaristu lähtudes kasutajate vajadustest, eelkõige korralikud jalgratta ja jalgteed koos nt jalgrataste parkimise võimalustega, loodusesse sulanduv tagasihoidlik supluskoha inventuur, laudteed jm. Antud kohal on oluline säilitada ala looduslik väljanägemine ning mitte muuta ala parkmetsaks.



-  Tuumala
-  Rohekoridor
-  Rohekoridori riba
-  Puuduv rohekoridor
-  Perspektiivne kaitsemets maa-
konna teemaplaneeringu järgi

Väljavõte Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu väärtusliku maastiku ja rohelse võrgustiku kaardist

Planeeringualale jääva rohevõrgustiku tuumala puhul ongi tegemist pigem puhkeväärtusega rohealaga, mille kujundamisel peab arvestama eelkõige inimestele kättesaadavusega. Samas tuleb arvestada, et see on inimese kõrval liikumiskoridoriks ka paljudele väiksematele liikidele (linnud, putukad, pisi- ja väikeimetajaid). Suurulukite aktiivset liikumist piirkonnas tõenäoliselt ei toimu ning tegu pole rändekoridoriga, kuna roheala lõpeb idas piirnedes Narva linnaga. Seega tuleb puhkeväärtusega rohealal arvestada, et esindatud oleks nii rohu-, põõsa-, kui ka puurinne. Vältida tuleb tihedat hooldust.

Eeltoodust tulenevalt, siis planeeringualal tootmishoone kavandamisega eeldatavalt olulist mõju looduskeskkonnale ei kaasne. Mõju avaldub küll lokaalselt (lokaalne raadamine), kuid rohevõrgustiku toimimise aspektist see antud asukohas olulist negatiivset mõju ei too ja rohevõrgustiku toimimist antud kohal oluliselt ei muuda. Tootmishoone rajamine ei katkesta rohevõrgustiku sidusust. Ala tootmiskauna käsitlemist toetab ka Narva linna koostatav üldplaneering, millega samuti nähakse alale ette tootmiskauna kasutus.

4.9. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine tuleb koostada ehitusprojekti mahus vastavalt teede ja hoone(te) täpsetele asukohtadele. Sademevee ärajuhtimisel tuleb vältida vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele ja arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Ehitusprojekti lahendada

kuivenduskraavide täpsed asukohad. Vajadusel asendada kraavid toruga tagades sealjuures piirkonna liigniiskuse ära juhtimine.

4.10. Servituutide seadmise vajadus

Narva metskond 103 maaüksusele on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus veetorstiku ehitamiseks, valdamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks kasutusõiguse alal Aktsiaselts Narva Vesi kasuks.

Kõikidele olemasolevatele säilivatele ja planeeritud tehnovõrkudele tuleb seada isiklik kasutusõigus ehitusseadustikus, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruses nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ning keskkonnaministri 16.12.2005 määruses nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ toodud ulatuses tehnovõrgu rajamiseks ja hooldamiseks võrguvaldaja kasuks.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Turvalisuse tagamiseks on hoonete projekteerimiseks määratud järgmised:

- Rajada hoonete ümber, parkimisaladele ja juurdepääsuteedele välisvalgustus.
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, klaasid).
- Hoida planeeritav ala korras.
- Kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid ja välimööblit.
- Haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi.
- Kasutada turvavarustust – alarmid (signalisatsioon), videojälgimis süsteem.
- Piirata juurde- ja sissepääs territooriumile ja parklatesse.

5. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahenduse aluseks on võrguvaldajate tehnilised tingimused. Tehnovõrkude varustatuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustub edasise projekteerimise käigus.

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa lahenduse aluseks on AS Narva Vesi 21.05.2024 väljastatud tehnilised tingimused TTN-0014.

Kõik tehnilised lahendused peavad vastama AS Narva Vesi tehnilistele nõuetele.

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on kajastatud põhijoonisel tehnovõrkudega ja seda täpsustatakse ehitusprojekti.

5.1.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse tagamiseks tuleb vastavalt AS Narva Vesi tehnilistele tingimustele planeerida uus De250mm veetorustik olemasolevast Kadastiku tn – Elektriijaama tee ristmiku juures asuvast Dn400 mm GRP veetorustikust kuni olemasoleva veetorustikuni PE De250mm, mis asub Elektriijaama tee 59c kinnistu territooriumil. Olemasolev De250-225 mm PE veetorustik kulgeb edasi piki Nahavabriku tänavat ja seejärel läbib planeeringu ala ning keerab Kadastiku tänavas kuni Kadastiku tn 51 kinnistuni. Sellest olemasolevast veetorustikust on planeeritud veeliitumispunkt planeeringuala krundile. Liitumispunktiks on planeeritud veemõõdukaev.

Alternatiivseks lahenduseks on planeeritud võimalus ringistada olemasolev planeeringuala läbiv veetorustik Kadastiku tööstuspargi veevõrguga.

Planeeritavale alale rajatava hoonekompleksi eeldatav ööpäevane veevajadus on kuni 240 m³/d.

Tehniliste tingimuste kohaselt tuleb projekteerida ja ehitada veekogumismahuti, et tagada tarbimine kaheks ööpäevaks. Eeldatav maksimaalne ööpäevane tarbimine on 240 m³/d, seega veereservuaaride maht peab olema 480 m³/d. Arvestades sinna juurde tuletõrjeks vajaliku vooluhulgaga 10 l/s kolme tunni jooksul ehk 108 m³, siis tuleb reservuaarides hoida vähemalt 588 m³ veevaru. Vajalik mahuti arvutuslik maht täpsustatakse projekteerimise käigus.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud veevarustus trasside põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud ja kruntide veesisendid täpsustatakse ning määratakse edasise projekteerimise käigus, võttes aluseks kinnistute arvutusliku veetarbimise.

Planeeritud veetorustike sügavus on minimaalselt 1,8 m torustiku peale.

5.1.2. Tuletõrje veevarustus

Välise tuletõrje veevarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud AS-i Narva Vesi 21.05.2024 väljastatud tehnilistest tingimustest TTN-0014.

Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant planeeringuala piirkonnas asub hoone Kadastiku tn 51 vastas.

Väline tuletõrje veevarustus on planeeritud vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.

Olemasolevale Nahavabriku tn veetorustikule on planeeritud 5 maapealse asetusega hüdranti. Hüdrantide tööraadius on projektialal maksimaalselt ~100m. Ühisveevärgi hüdrantidest tagatav tuletõrjervee vooluhulk pole tehnilistes tingimustes täpsustatud. Planeeringuala välistulekustutusvee normvooluhulk on 20 -30 l/s kolme tunni jooksul. Eeldusel, et 10 l/s hüdrantist on tagatud, tuleb

ülejäanud vajalik tuletõrjee vooluhulk krundil tagada oma kinnistuses tuletõrjeveemahutiga ehk peab krundil olema tagatud lisaks tuletõrjee kasulik maht 108-216 m³.

Uute hüdrantide asukoha valikul on arvestatud, et veevõtukoht peab paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel.

Hüdrantide valikul ja paigaldamisel tuleb lähtuda määruse nr 10 nõuetest ning standardist EVS 812-6:2012+A1+A2.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on olemasolevas ühisveetorustikus tagatud tavaolukorras vabasurve 3,0-3,5 bar.

Tulekustutusvee vooluhulgad täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Sisetulekustutusvee vooluhulgad täpsustatakse siseosade tööprojektidega.

5.1.3. Kanalisatsioonisüsteem

Planeeringuala reovesi kogutakse torustikuga kokku ja suunatakse planeeritud reoveepumplasse. Reovee ülepumpamiseks on ette nähtud rajada kinnistuses reoveepumpla, mille vooluhulk on üle 10 m³/d ja kuja 20 m. Vastavalt AS Narva Vesi tehnilistele tingimustele tuleb planeerida survekanalisatsioonitorustik planeeringuala reoveepumplast kuni reoveepuhastusjaamani, mis asub Rahu tn 55 kinnistul. Kavandatava suvetorustiku täpne asukoht ja parameetrid pannakse paika ehitusprojekti koostamise käigus. Ühendamine olemasoleva survekanalisatsioonisüsteemiga tuleb teha joonisel tähistatud liitumispunktis K1. Enne liitumispunkti tuleks paigaldada tagasilöögiklapp ja kommertslikku tüüpi reovee ultraheli vooluhulgamõõtur, mis võimaldab edastada vooluhulga andmeid Narva reoveepuhasti dispetšeriruumi juhtimisarvutisse (SCADA-sse). Vahetult enne või peale vooluhulgamõõturit ette näha automaatselt juhitav (avatav ja suletav) kilpsiiber reoveetoru sulgemiseks. Kilpsiibri avamine ja sulgemine peab olema võimalik distantsilt kas Narva reoveepuhasti dispetšeriruumi juhtimisarvutist (SCADA-st) või vähemalt telefonitsi.

Alternatiivse lahendusena on planeeritud võimalus kasutada planeeritava ala reoveekanalisatsiooni eelvooluks olemasolev Kadastiku tööstuspargi kanalisatsioonitorustik. Kinnistu reoveepumplast pumbatakse reovesi planeeritud survekanalisatsioonitorustiku kaudu lähimasse isevoole kanalisatsioonitorustikku Kadastiku tn 43 kinnistu vastas.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud kanalisatsioonitorustike põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad ja läbimõõdud täpsustatakse ja määratakse ehitusprojekti käigus võttes aluseks kinnistult arvutuslikult tekkiva reovee vooluhulga.

Planeeringuala kanaliseerimine on lahendatud lahkvoolselt. Drenaaživee ja sademevee juhtimine kanalisatsiooni on keelatud.

5.1.4. Sademeveekanalisatsioon

Piirkonnas sademeveetorustikud puuduvad. Olemasolev planeeringuala läbiv kraav likvideeritakse.

Planeeringualale on sademevee kokku kogumiseks ja ärajuhtimiseks ette nähtud kogu ala perimeetrile kraavid ja truubid. Planeeritaval kinnistul sademevee kogumiskohad on hoonete katused ning kõvakattega teed ja parklad.

Sademevesi parklatest tuleb restkaevudega kokku koguda ja enne planeeritud kraavi suunamist juhtida läbi I klassi õlipüüduriga koos liiva-mudapüüduriga. Sademeveekanalisatsiooni kaevude, restkaevude ja puhastite asukohad määratakse ehitusprojektiga. Suublasse juhitav sademevesi peab vastama määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused".

Katustelt kogutakse sademevesi kokku ja suunatakse planeeritud kraavidesse ilma puhastamata.

Sademeveetorustike arvutamisel on aluseks võetud EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk toodud sademeveekanaliseerimise nõuded. Arvutustes on võetud aluseks arvutusvihm korduvusega 5 aastat ja kestusega 20 minutit.

Arvutuslik sademevee vooluhulk, mis tekib kinnistu piires:

Katusepindala: $A=110000$ m². Sademeveekanaliseerimise äravool katusele: $Q_a=2115$ l/s

Kinnistusisene asfalteeritud pindala: $A=48771$ m². Sademeveekanaliseerimise äravool parklast: $Q_a=750$ l/s

Kokku kinnistult **2865 l/s**.

Selleks, et mitte oluliselt täiendavalt koormata olemasolevaid eelvoole, tuleb tippvooluhulgad enne planeeringualast väljasaatmist ühtlustada. Krundi idapoolses osas on kavandatud tiigi rajamine sademevee äravoolu ühtlustamiseks. Tiigi ülevool juhitakse olemasolevasse Tehase tn kraavi ja sealt edasi kraavide võrgustiku kaudu Narva veehoidlasse.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Kinnistute sademevete juhtimine olmereoveekanaliseerimisele ei ole lubatud.

Täpne sademeveelahendus, sademeveekoormuste vähendamise meetmed ja täpsustatud vooluhulgad antakse edasiste projekteerimise etappide käigus ning lahendatakse koos vertikaalplaneeringuga.

5.2. Gaasivarustus

Planeeringuala gaasivarustuse lahenduse aluseks on AS Gaasivõrgud tehnilised tingimused nr 3-6/246-23 19.10.2023.

Tehniliste tingimuste kohaselt on planeeringuala uute kinnistute gaasiga varustamiseks planeeritud „B“-kategooria gaasitorustik alates olemasolevast gaasitorustiku 160x14,6 MOP3,0 bar pimeotsast „Kadastiku tänav L7 (51106:001:0160)“ kinnistul.

Planeeritud on plasttorudest B –kategooria gaasitorustik Kadastiku tänava teemaa alas ja kinnistute juurdepääsutee alas hargnemistega kinnistutele. Kinnistute liitumispunktina maakraan, kuid mitte lähemale kui 1 meetri teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidele ning mitte sissesõiduteede alla.

AS Gaasivõrgud tehniliste tingimuste kohaselt moodustatavate kinnistute jaoks planeerida kinnistu piirile võimalikult lähedale nõuetele (sh õigusaktidele, standarditele) vastava liitumispunktina maakraan, kuid mitte lähemale kui 1 meetri teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidele ning mitte sissesõiduteede alla.

Kinnistute gaasivajadused ja liitumistorustike läbimõõdud määratakse järgnevas projekteerimisstaadiumis.

AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb enne töödega alustamist esitada AS-ile Gaasivõrk e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee.

Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt

Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee.

5.3. Soojavarustus

Planeeringuala soojusvarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaselts NARVA SOOJUSVÕRK 01.11.2023 tehnilised tingimused nr. 13-23 ning 09.08.2024 e-kiri uue liitumispunktiga, mille kohaselt on planeeringuala kinnistute ühendamine olemasoleva kaugküttevõrguga võimalik liitumispunktiks oleva maapealse soojuskambriga K.Sentšugovi tänaval (51101:001:1522).

Olemasoleva soojusvõrgu pealevoolu maksimaalne temperatuur 120°C (soojusallikatest väljumisel Balti EJ), tagasivoolu maksimaalne temperatuur 60°C pealevoolu maksimaalne töö rõhk 7 baari.

Vastavalt tehnilistele tingimustele kaugküttetorustik rajada maa-alusena eelisoleeritud pealevoolul III klassi isolatsiooniklassiga, tagasivoolu torustik II klassi isolatsiooniklassiga torudest K.Sentšugovi ja Nahavabriku tänavate maa-alas kuni planeeringualani,

Planeeritud kinnistute liitumistorustikele paigaldada maa-alused sulgeseadmed kuni 1 meeter kinnistute piirist.

Kinnistute soojuskoormused ja liitumistorustike läbimõõdud määratakse järgnevatel projekteerimisstaadiumites.

Soojusvõrgu liitumiseks on vajalik esitada AS Narva Soojusvõrgud liitumisavaldus ja taotleda tehnilised tingimused eel-, põhi- või tööprojekti koostamiseks.

5.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ poolt 13.11.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks nr VEV.07-7/20. Detailplaneeringuala elektrivarustuseks on ette nähtud asukoht alajaamale, nii et selle teenindamiseks oleks tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on ette nähtud keskpinge maakaabelliini(de)ga alates olemasolevast keskpinge kaablikoridorist. Olemasolevasse kaablikoridori kaablite lisamise vajadus alates Elektriijaama tee 99 kinnistul paiknevast NEMK 110/6 kV või P.Kerese tn 38b kinnistul paiknevast Pea 110/35/6 kV sõlmalajaamast lahendatakse edasistes projekteerimise etappides vastavalt vajadusele.

Planeeringuala esialgne elektrienergia tarbimisvõimsus on 5 MW. Planeeritavate kruntide elektrivarustus on planeeritud keskpinge liitumiste baasil. Keskpinge liitumispunktid elektrivõrguga hakkavad olema planeeritava alajaama keskpinge jaotlas. Liitumispunktist hoonete elektripaigaldiste alajaamadeni paigaldatakse vastavalt hoonete vajadustele vastavad keskpinge toitekaablid.

5.5. Sidevarustus

Planeeringualale näha ette sidekanalisatsiooni põhitrass alates Kadastiku tööstuspargi sidevõrgust. Sidevarustuse liitumispunktiks on olemasolev sidekapp OSK4. Igale krundile on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsioonisisestus planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid, millede täpsem hulk ja asukohad määratakse ehitusprojekti käigus. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus on pinnases 0,7 m ja teekatte all 1,0 m. Sidekaevud ei tohi jääda sõiduteede alale.

5.6. Tänavavalgustus

Tänavavalgustuse lahenduse planeerimisel on arvestatud Narva linna tänavavalgustuse rajamise üldiste nõuetega.

Planeeringualal on ette nähtud tänavavalgustus avalikus kasutuses olevatele jalgratta- ja jalgteedele. Tänavavalgustuse elektrivarustuseks on planeeritud uus elektrivarustuse liitumiskilp ja

lülitus-juhtimiskilp planeeritava alajaama lähedusse. Kuna olemasolevad Kadastiku tn tänavavalgustusmastid jäävad planeeringuala sissesõidu teele, tuleb olemasolev tänavavalgustuse mastid tõsta ümber alates Nahavabriku tn kuni Kadastiku tn 52 kinnistuni. Tänavavalgustuse elektrivarustuse kaablitrassid rajada teedega paralleelselt, mis võimaldaks kõige optimaalsemalt ehitada välja tervet tänava maa-ala hõlmav tänavavalgustust.

Tänavavalgustuse lahendus peab arvestama, et oleks tagatud nii nägemisülesanneteks vajalik valgustus, valgustuse kvalitatiivsed nõuded kui ka kasutajate nägemismugavus. Valgustuslahendus ei tohi tekitada valgusreostust, häirivat valgust ümbritsevale keskkonnale ega kutsuks esile räguse aistinguid. Samuti peab valgustuspaigaldis olema keskkonnasõbralik ja jätkusuutlik, sobituma esteetiliselt ja disainilt keskkonda ning tekitama koos olemasolevate ehitistega ühtse terviku. Kasutatavad valgusallikad peavad vastama fotobioloogilise ohutuse standardi ohutuse klassile minimaalselt RG0 või RG1. Kuna õhtusel ja öisel ajal liikluse intensiivsus väheneb oluliselt, tuleks õhtusel ja öisel ajal valgustustaset hämardada. Täpsed valgustusklassid vastavalt teevalgustuse standardile, hämardamise graafik, valgustuse värvsustemperatuur (CCT), värviedastuse üldindeks (CRI), valgustite paigalduskõrgused ja mastide paigutus lahendatakse ehitusprojekti käigus.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD ASJAKOHASED MAJANDUSLIKUD, KULTUURILISED, SOTSIAALSED JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD

6.1. Majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud

Majanduslikke ja sotsiaalseid mõjusid on käsitletud punktis 3.2.2 alapunktides „Töökohtade loomine” ja „Piirkonna ja riigi majanduse edendamine”.

Olulisemalt võib välja tuua järgmist.

- Planeeringu elluviimisel luuakse umbes 700 uut töökohta, kusjuures ettevõtte keskmine palgatase on seni olnud piirkondlikust keskmisest tunduvalt kõrgem.
- Uute erineva profiiliga töökohtade loomine on oluline selleks, et tagada piirkonna elujõulisust.
- Aquaphor International OÜ-I on plaanis planeeringu elluviimisel investeerida tehasesse umbes 200 miljonit eurot ning tuua Eestisse kogu teadus- ja arenduskeskus.
- 2022. aastal maksis ettevõtte Eestis maksudeks peaaegu 6 miljonit eurot; 2023. aastal 6,3 miljonit eurot²⁰.

Kokkuvõttes on planeeringu elluviimisel selgelt positiivne mõju Eesti ja kohalikule majandusele ning see loob ka erineva profiiliga ning keskmisest kõrgema töötasuga töökohti kahanevasse piirkonda, kus on Eesti keskmisest madalamad palgad ning kus on palgatöötajaid (ennekõike kuni 50-aastaseid) viimase 10 aasta jooksul vähemaks jäänud.

Kuna ettevõtte on finantsiliselt heas seisus (vt järgmine tabel), ei ole põhjust arvata, et ettevõtte pärast planeeringu kehtestamist investeringut ei tee (ehk planeeringut tegelikkuses ellu ei viida). Viimastel aastatel on majandusaasta aruannete järgi kõik planeeritud investeringud ettevõttes tehtud.

Tabel 4. Aquaphor International OÜ peamised finantsnäitajad (mõju hindaja valik majandusaasta aruandes välja toodud näitajatest)²¹

Näitaja	2020	2021	2022	2023
Käibe puhasrentaablus²²	9,52%	7,17%	2,88%	7,19%
Koguarade rentaablus²³	12,80%	8,09%	2,67%	6,72%
Maksevõime kordaja²⁴	1,73	2,76	2,41	2,78

²⁰ Eesti Maksu- ja Tolliameti andmed 2023. aasta I, II, III ja IV kvartali kohta. Kättesaadav: <https://www.emta.ee/ariklient/amet-uudised-ja-kontakt/uudised-pressiinfo-statistika/statistika-ja-avaandmed#tasutud-maksud-failid> (viimati külastatud 12.08.2024)

²¹ Aquaphor International 2021. ja 2023. majandusaastate aruanded. Kättesaadavad e-äriregistrist: <https://ariregister.rik.ee/est/company/11207974/Aquaphor-International-O%C3%9C> (viimati külastatud 12.08.2024)

²² Näitab puhaskasumi suhet käibesse ning iseloomustab ettevõtte kasumiteenimise võimet käibe (müügitulu) suhtes. Arvutatakse: puhaskasum/müügitulu*100%. Mida suurem näitaja on, seda suurem on kasumi teenimise võime. Kui näitaja on negatiivne, on ettevõtte kahjumis.

²³ Näitab, kui palju suudab ettevõtte kasumit teenida varade pealt. Arvutatakse: puhaskasum/varad*100%. Mida suurem näitaja on, seda suurem on kasumi teenimise võime. Kui näitaja on negatiivne, on ettevõtte kahjumis.

²⁴ Näitab, kas ettevõtte lühiajalised kohustused on käibevaraga kaetud. Lihtsustatult öeldes näitab seda, kas ettevõtte on piisavalt likviidset vara, millega (või mille müügist) täita saabuvate tähtaegadega nõuded. Arvutatakse: käibevara/lühiajalised kohustused. Mida suurem näitaja on, seda paremini on lühiajaliste

Seega on väga tõenäoline, et planeering ellu viiakse ning positiivne majanduslik ja sotsiaalne mõju avaldub.

Negatiivne mõju võib avalduda selle kaudu, et suureneb surve sotsiaalsele taristule – kui planeeringu elluviimise tulemusel saabub linna uusi töötajaid peredega, peab omavalitsus tagama omavalitsusse saabuvatele lastele piisavalt lasteaia- ja koolikohti. Mõju hindajal ei ole alusandmeid loodavate töökohtade ega Narva praeguse tööjõu struktuuri kohta, et hinnata täpsemalt võimalikku sisserännet. Kui eeldada, et umbes pooled töötajatest on pärit Narvast väljastpoolt ning nendest omakorda pooled soovivad elada Narvas, võib Narva elanikkond suureneeda 175 inimese võrra. Arvestades, et umbes pooled Eesti inimestest keskmiselt elavad koos alaealiste lastega (eelmise rahvaloenduse järgi 45%²⁵), siis võiks nendest umbes 88-l olla alaealised lapsed. Keskmiselt on Eesti alaealiste lastega peres 1,7 last, võiks lisanduvaid lapsi olla umbes 150. On oluline märkida, et see on väga umbkaudne hinnang ning täpsema hinnangu andmiseks oleks vaja põhjalikumalt analüüsida lisanduvaid töökohti ning piirkonna tööjõu struktuuri, samuti ettevõtte personalipoliitikat uue tööjõu leidmisel.

Sotsiaalse taristu puhul on oluline arvestada, et kuna Narva on kahanev ja tühjenev omavalitsus²⁶, on Narvas vajadus lasteaia- ja koolikohtade järele vähenenud ning lasteaia- ja koolikohti on lähitulevikus pigem üle. Narva linna munitsipaalharidussüsteemi arengukava lähteolukorra analüüsi järgi on lasteaia- ja gümnaasiumites ning munitsipaalpõhikoolis käivate laste arv viimase 10–15 aasta jooksul pideva trendina vähenenud (põhikoolis käivate laste arv on jäänud samaks, kui arvestada ka riiklikke põhikoole).²⁷ Seega võib eeldada, et Narvas on piisavalt lasteaia- ja koolikohti võimalikult lisanduvatele lastele.

Sama võib öelda ka eluruumide kohta. Kui eeldada, et tehase rajamine toob piirkonda uut tööjõudu, kes soovivad ka Narvas elada, on selleks vaja sobivaid eluruumi. Narva linna uue, 21.03.2024 vastu võetud üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande²⁸ järgi ei ole Narvas tühjade eluruumide osakaal veel väga suur (u 7%), kuid on oodata kahanemise kiirenemist ning tühjade eluruumide kasvu. Seega on linnas vabu eluruumi, kuhu on sisserändajatel võimalik asuda, kuid probleemiks võib osutuda eluruumide kvaliteet (paljud vabad eluruumid on amortiseerunud). Seda, et Narvas ei ole piisavalt renoveeritud või uusi eluruumi, on ka Narva ettevõtjad üldplaneeringu koostamiseks läbi viidud taju-uuringus nimetanud ühe ettevõtluse arengut pidurdava tegurina. Võib arvata, et uute eluruumide vähesuse põhjus on arendajate vähenenud huvi (sest tegemist on kahaneva, mitte kasvava piirkonnaga) ning renoveerimisprojektideks vajaliku finantseerimise puudumine (pangad ei soovi finantseerida projekte, mille teostatavus ei ole vähese nõudluse tõttu kindel). Elamufondi uuendamiseks on nii uues üldplaneeringus kui ka nt Ida-Viru arengustrateegias ette nähtud mitmeid meetmeid. Samuti on oluline, et kui planeeringu elluviimine suurendab nõudlust eluruumide järele, motiveerib see amortiseerunud eluruumi renoveerima (et tõsta eluruumi üüri- või müügihinda) ning suurendab arendajate huvi uusi elamuid rajada.

Mõju hindajal ei ole täpsemaid andmeid Narva vabade eluruumide kohta, mistõttu ei ole võimalik mõju täpselt hinnata, kuid kinnisvaraportaalis KV.ee oli 12.08.2024 seisuga 51 üürikorterit, mis olid

kohustustuste täitmine kaetud. Samas ei saa öelda, et suurem arv on alati parem, sest finantsjuhtimise vaates peab varade ja kohustuste vahel olema mõistlik tasakaal (eeldades, et laenatud rahalt on võimalik teenida suuremat kasu kui olemasoleva vara pealt).

²⁵ Rahvaloendus: Eesti perede keskmine suurus on kasvanud. Kättesaadav: <https://www.stat.ee/et/uudised/leibkonnad-ja-perekonnad-31-detsember-2021>

²⁶ Vt SpinUnit, TalTech. Ida-Viru maakonna ruumilise kahanemise analüüs: Narva raport (2022). Kättesaadav: https://dge.ee/maps/Narva-linn/dokumendid/uuringud/Ida-Viru%20ruumilise%20kahanemise%20omustrid_Narva%20raport.pdf (viimati külastatud 12.08.2024).

²⁷ Narva Linnavolikogu 30.06.2022 määrusega nr 16 kehtestatud Narva linna munitsipaalharidussüsteemi arengukava 2030 lisa 1: „Lähteolukorra analüüs”. Kättesaadav: https://www.riigiteataja.ee/aktiiv/4290/2202/4012/arenguk_Lisa_1.pdf# (viimati külastatud 12.08.2024)

²⁸ Hendrikson DGE. Narva linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (2023). Kättesaadav: https://dge.ee/maps/Narva-linn/dokumendid/2023-12-14_Narva_up_ksh_aruanne_kooskolastamisele.pdf (viimati külastatud 12.08.2024).

elamiseks kõlbulikus²⁹ seisukorras: 9 3-toalist, 27 2-toalist ning 15 1-toalist korterit. Üür jäi vahemikku 110–450 eurot. Müügis oli 235 elamiseks kõlbulikus seisukorras korterit (enamasti 1- kuni 4-toalised, müügis ka üks uus 6-toaline korter), 178 nendest olid vähemalt „heas seisukorras“. Esitatud pealiskaudse analüüsi põhjal võiks pigem öelda, et turul on ka praegu elamiskõlbulikke eluruume, kuigi täiesti uusi kortereid ei ole (praegu on ehituses Joaoru Residentside arendus, esimene maja peaks valmima märtsis 2025)³⁰. Müügihind oli 13 000–215 000 eurot (uusarenduse 6-toalisel 664 000 eurot), kusjuures vaid viie korteri hind oli üle 100 000 euro, ülejäänutel alla 100 000 euro.

→ Kokkuvõttes avaldub planeeringu elluviimisel positiivne sotsiaalne ja majanduslik mõju.

6.2. Kultuurilised mõjud

Planeeringu elluviimisega ei kaasne kultuurilisi mõjusid, sest planeeringualal ega selle vahetus läheduses ei asu kultuurimälestisi ega pärandkultuuri objekte.

6.3. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid on käsitletud alapeatükkides 4.7 ja 4.8.

²⁹ Korteri seisukorraks märgitud vähemalt „keskmise“.

³⁰ Kreek, R. „Narvas kerkib moodne kortermaja“ – Postimees, 14.07.2024. Kättesaadav: <https://majandus.postimees.ee/8058851/narvas-kerkib-moodne-kortermaja> (viimati külastatud 12.08.2024).

7. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Planeeringulahenduse kehtestamine ja kehtetuks tunnistamine toimub planeerimisseaduses ette nähtud korras.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
- vajalike servituutide seadmine;
- enne ehitusloa taotlemist kinnistutele tuleb välja ehitada tehnovarustus kuni liitumispunktini;
- sõlmida liitumislepingud;
- hoone(te) ehitusprojekti koostamine ja ehitusloa taotlemine;
- hoone(te) ehitamine ja vastuvõtmine.

7.1. Üldnõuded ehitusprojekti koostamiseks

Hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismõistetest ja õigusaktidest.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.

Hoonete ja tehnoorkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 esitatud nõuetele.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb tehnoorkude projekteerimisel taotleda uued tehnilised tingimused ja projekt täiendavalt kooskõlastada vastavate tehnoorkude valdajatega.

Uue võrguühenduse väljaehitamise ja/või elektrivõrgu ümberehitamisega seotud tööd teostab Viru Elektrivõrgud OÜ vastavalt kehtivale korrale. Protsessi alustamiseks on vajalik esitada (liitumis)taotlus soovitud teenusega, sõlmida leping ja tasuda lepingus ette nähtud tasud. Lisainfo kontaktisikult või ettevõtte koduleheküljelt. Elektrivarustus on vajalik välja arendada terviklahendusena, et tagada parima võimalik tehnilis-majanduslik lahendus. Pärast detailplaneeringu kehtestamist ja enne elektripaigaldiste ehitustööde alustamist peab olema kõigile elektripaigaldistele (sh kaitsevöönd) sõlmitud Viru Elektrivõrgud OÜ kasuks tähtajatu notariaalne isikliku kasutusõiguse leping vastavalt seadusandlikule korrale.