



**Narva-Jõesuu linna Mustanina külas Auvere Agroparki ja selle lähiala detailplaneeringu algamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algamine**

**LÄHTEÜLESANNE**

01.2020

**1. ÜLDANDMED**

1.1 Asukoht: Narva-Jõesuu linna Mustanina küla

Detailplaneering hõlmab:

Detailplaneeringu ala hõlmab:

Reformimata riigimaad (Maa-amet),

Keskterritooriumi (katastritunnus 85101:001:0640, Enefit Energiatootmine AS),

Västriku (katastritunnus 85101:012:0044, Maa-amet),

Vaivara metskond 28 (katastritunnus 85101:012:0029, Riigimetsa Majandamise Keskus),

Vaivara metskond 22 (katastritunnus 85101:012:0012, Maa-amet),

Kurvitsa (katastritunnus 85101:012:0084, Maa-amet),

Kassikaku (katastritunnus 85101:012:0028, Maa-amet),

Vaivara metskond 21 (katastritunnus 85101:012:0011, Maa-amet),

Leevikese (katastritunnus 85101:011:0034, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus),

Pääsu (katastritunnus 51401:001:0085, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium),

Narva karjääri tööstusterritoorium (katastritunnus 85101:012:0100, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium),

Settebasseini (85101:012:0020, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium),

Leevikese (katastritunnus 85101:011:0034, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus),

Metsise (katastritunnus 85101:011:0026, Maa-amet ),

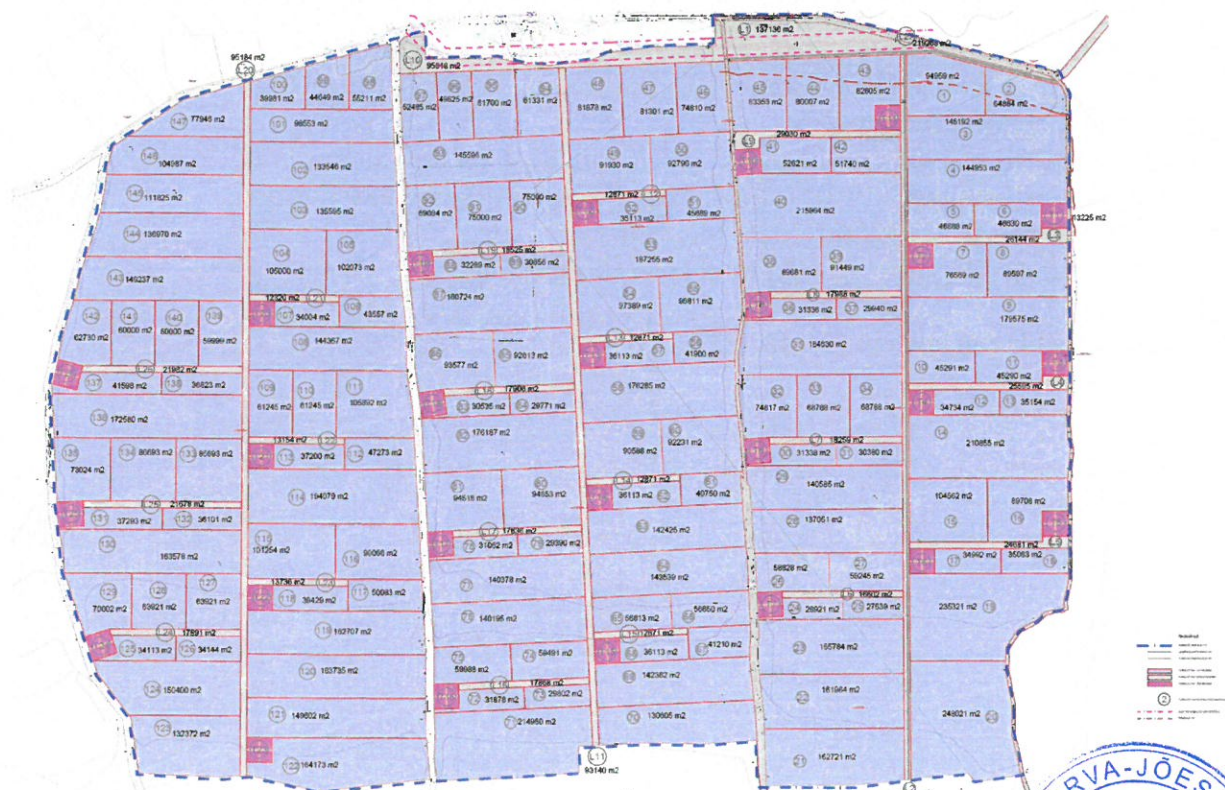
Nirgi (katastritunnus 85101:011:0102, Maa-amet) kinnisasjade

1.2 Planeeritava ala pindala on ca 1 427,22 ha





Joonis 1. Narva-Jõesuu linna Mustanina külas Auvere Agroparki asukoht



Joonis 2. Narva-Jõesuu linna Mustanina külas Auvere Agroparki detailplaneeringu eskiis

1.3 Planeeringu vastuvõtja:

Narva-Jõesuu Linnavolikogu





- 1.4 Planeeringu kehtestaja: Narva-Jõesuu Linnavolikogu  
1.5 Huvitatud isik: SA Ida-Virumaa tööstusalade arendus

## 2. PLANEERINGU EESMÄRK JA ANDMED PLANEERITAVA MAA-ALA KOHTA

2.1 Detailplaneeringu üldised eesmärgid on määratletud planeerimisseaduse §-s 126.

2.2 Detailplaneeringu põhieesmärgid:

- 2.2.1 Auvere Agropargi rajamine taimekasvatuse, linnukasvatuse, vesiviljeluse teostamiseks katmikaladel ning tootmishoonete ja päikese- ning alternatiivenergiaparkide rajamine.
- 2.2.2 kinnistute sihtotstarvete määramine, paindlikkuse väljatöötamine.
- 2.2.3 planeeritava ala liikluskorralduse kavandamine;
- 2.2.4 maa-ala heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine;
- 2.2.5 kruntide tehnovõrkudega liitumisvõimaluste ja tingimuste määramine;
- 2.2.6 servituutide seadmise vajalikkuse väljaselgitamine
- 2.2.7 Planeeritavatele ehitistele üldiste arhitektuursete tingimuste seadmine

## 3. ARVESTAMISELE KUULUVAD ÕIGUSAKTID, PLANEERINGUD, TÖÖD ja JUHENDID

3.1 Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015

3.2 Vaivara valla üldplaneering (kehtestatud Vaivara Vallavolikogu 26.08.2010 määrusega nr 11), mis kehtib kuni Narva-Jõesuu linna uue üldplaneeringu kehtestamiseni.

3.3 Planeeringuala tegelik ning tehnovõrkude valdajatega kooskõlastatud topogeodeetiline alusplaan (tellib huvitatud isik);

3.4 Metoodiline juhend „Soovitused detailplaneeringute koostamiseks“, koostatud Keskkonnaministeeriumi Planeeringute osakonna tellimisel, koostaja Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ, 2003, [file:///C:/Users/dellkasutaja/Downloads/401soov\\_detailplan%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/dellkasutaja/Downloads/401soov_detailplan%20(1).pdf).

3.5 Metoodiline juhend „Planeeringute leppemärgid“, Keskkonnaministeerium 2002, [http://www.ekonsult.ee/uploads/lingid/Plan\\_leppem\\_2002.pdf](http://www.ekonsult.ee/uploads/lingid/Plan_leppem_2002.pdf).

3.6 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“

## 4. PLANEERINGU KOOSTAMISE TINGIMUSED

4.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

- Planeeritava ala ja kruntide piirid, sihtotstarbed ning olemasolev situatsioon.

4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- naaberkiinnistute kontaktvööndi funktsionaalsed seosed
- naaberehitiste mõjud planeeringualale
- planeeringualalt väljuvad ehitised ja muud mõjud

4.3 Ehitusõigis ja arhitektuur:

4.3.1 Krundi ehitusõigusega määratakse:

- krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed sh. nähakse ette erinevad detailplaneeringu realiseerimise stsenaariumid maakasutuse osas, mida konkreetsemalt kirjeldatakse ning mis kajastatakse KSH;
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
- asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus;
- ehitistevahelised kujud

- Planeeringuga tuleb sätestada planeeringualal kavandatud ehitiste arhitektuursete tingimused, mis peavad olema üheselt arusaadavad, konkreetsete ning peavad tagama arhitektuursete



tervikliku lahendust kogu planeeringuala ulatuses;

- Planeeringuga tuleb sätestada kinnistutel kavandavate ehitiste: ehitamise, laiendamise, ümberehitamise ehk rekonstrueerimise, lammutamise tingimusi.
- krundi hoonestusala piiritlemine: määrata hoonestusala, mille piires võib ehitada ehitusõigusega määratud ehitisi (hoone ja/või rajatis), tehnosüsteemi ning hoonestusala siduda krundi piiridega.
- krundi suurim lubatud täisehituse protsent 90% ning arvesse tuleb võtta konkreetse kinnistu iseloomu sh. rohevõrgustikku.
- tehnovõrkude rajatise võib püstitada ka väljapoole hoonestusala. Kinnistu(-te) ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded anda loeteluna või tabelina nii seletuskirjas kui ka põhijoonisel.

4.4 Maa-alade ja liikluskorralduse põhimõtted, juurdesõidud, jalakäijate liikumistsoonid, parkimiskohad:

- planeeritaval krundil tuleb lahendada sõidukite normidele vastav parkimine krundi piirides;
- määrata tuleb krundile juurdepääsu(de) asukohad.

4.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- Samuti tuleb planeerida, vähemalt 1/4 detailplaneeringu ala pindalast, toimiva rohealadest ja rohekorridoridest koosneva sidusa võrgustikuga. Planeerimisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastust;
- minimaalne lubatud haljastuse osakaal 10% krundi pinnast ning arvesse tuleb võtta konkreetse kinnistu iseloomu sh. rohevõrgustikku.

4.6 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust ja kehtivatest normatiividest:

- esitada rajatavate tehnovõrkude trasside asukohad koos vajalike võimsuste äranäitamiseks lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsusest, kehtivatest normatiividest ja vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised tellib detailplaneeringu koostaja;
- näidata olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid ning määrata uutele tehnovõrkudele reserveeritavad maa-alad, tagades nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnovõrkudest.
- veevarustus: olme- ja sademevee-, kanalisatsioonitrassid
- soojavarustus
- elekter, sealhulgas välisvalgustus
- side

4.7 Tuleohutus:

- määrata hoone(-te) tulepüsivus ja hoonetevahelised tuleohutuskujad;
- määrata hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;

4.8 Servituudid

- Planeeringuga määrata servituutide, naabusõiguste ja kitsenduste määramise vajadus;
- vajadusel teha ettepanekud kinnisomandi kitsenduste ja reaalservituutide (tee- ja muud servituudid) seadmiseks;
- seadusest tulenevad muud kinnisomandi kitsendused;
- tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudiettepanekud kanda tehnovõrkude joonisele;

4.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendada vastavalt Eesti standardide EVS 809-1:2002.

4.10 Määrata planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.11 Parima võimaliku tehnika rakendamise printsiipide kirjeldus ja rakendamine planeeringu realiseerimisel kuna tegemist on kahaneva rahvastiku piirkonnaga





- 4.12 Esitada planeeringu rakendamise võimalused: planeeringu realiseerimise ajakava koos tähtaegadega ja nõutud toimingute kirjeldusega sh. tegevuste kirjeldus, kokkulepete sõlmimise lühikokkuvõtte.
- 4.13 Detailplaneeringu alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan (M 1:500). Planeeringus esitada andmed topo-geodeetilise alusplaani koostaja kohta – ettevõtte, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg. Topo-geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud alal asuvate tehnovõrkude valdajaga.
- 4.14 Planeeringule koostatakse KSH, KSH arvestab erinevaid detailplaneeringu realiseerimise stsenaariumid maakasutuse osas, mida konkreetsemalt kirjeldatakse.
- 4.15 Juhul kui kavandatakse päikeseelektrijaamad: kavandatavad päikeseelektrijaamad peavad vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele (alus: Ehitusseadustik § 120 lõige 1 punkt 3, § 11 lõige 2 punkt 9, majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määruse nr 91 „Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord“ peatükk 2).
- 4.16 Uuringud:
- Hüdrogeoloogiline prognoos kaevanduse sulgemise ajaks
  - Ehitusgeoloogia
  - Kaitsealuste liikide inventuur sh. kuldkäoking
  - Maaülikooli proovitükkide uuring
  - Detailplaneeringuga kavandatud tegevuse mõju Narva linna veehoidlale

## 5 DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE

- 5.1 Linnavalitsus korraldab detailplaneeringu kooskõlastamise alljärgnevate riiklike ametkondadega ja teiste menetlusosalistega:
- 5.1.1 Kaitseministeerium;
  - 5.1.2 Eesti Energia AS, Enefit Kaevandused AS;
  - 5.1.3 Riigimetsa Majandamise Keskus;
  - 5.1.4 Maa-amet;
  - 5.1.5 Keskkonnaamet;
  - 5.1.6 Päästeamet;
  - 5.1.7 Naaberkinnistute omanikud;
  - 5.1.8 Tehnovõrkude valdajad;
  - 5.1.9 Muud huvitatud isikud ja asutused, kelle kooskõlastus on nõutav. Kooskõlastajate ring või muutuda.

## 6 DETAILPLANEERINGU VORMISTAMINE

- 6.1 Detailplaneeringu kaust koostada kooskõlas lähteülesandega, kõik kausta kuuluvad lehed, sh. joonised ja kirjavahetuse koopiad, nummerdada ja esitada sisukorras.
- 6.2 Kooskõlastused lisada lisade kausta. Põhikaustas tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte- koondtabel.

## 7 DETAILPLANEERINGU ÜLEANDMISE KORD

- 7.1 Kooskõlastatud planeering esitada Narva-Jõesuu Linnavalitsusele vastu võtmiseks ühes eksemplaris paberikandjal ja ühes eksemplaris digitaalselt kaaskirja alusel koos lisadega (menetlusdokumendid).
- 7.2 Kehtestamiseks esitada planeering kaaskirja alusel digitaalselt koos lisadega (sh. menetlusdokumendid). Graafiline osa soovitatavalt \*.dgn ja/või \*.dwg failina ning tekstiline osa \*.doc failina ning täiendavalt joonised ja tekstiline osa \*.pdf failidena.



7.3 Kehtestatud planeering esitatakse kaaskirja alusel ühes (1.) eksemplaris paberkandjal köidetuna kronoloogilises järjekorras koos lisadega (sh. menetluskirjandus) ja kahes (2.) eksemplaris digitaalselt nt. mälupulgal. Graafiline osa \*.dgn ja/või \*.dwg formaadis ja lisaks \*.txf formaadis ning tekstiline osa \*.doc failina ning täiendavalt joonised ja tekstiline osa \*.pdf failidena.

## 8 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE AJAKAVA

8.1 Planeering koostatakse vastavalt Planeerimiseadusele, kasutades vastava menetluse skeemi [https://planeerimine.ee/static/sites/2/dp\\_muutev\\_kshga\\_2018-10-30.pdf](https://planeerimine.ee/static/sites/2/dp_muutev_kshga_2018-10-30.pdf).

Eialgu korraldatakse planeerija ja KSH eksperti valimist, mis eeldatavasti kestab kuni 2 kuud ning kogu planeeringu koostatakse 24 kuu jooksul peale algatamist.

## 9 ERINÕUDED DETAILPLANEERINGULE VASTAVAL KOSTÖÖ TULEMUSELE

(Maa-amet)

1. Palume koostatava detailplaneeringu joonistel ja seletuskirjas märkida planeeringuala kattumine Eesti põlevkivimaardla Narva kaevälja maardlaosaga, Narva karjääri mäeeraldisega ning selle teenindusmaaga ja Sirgala karjääri teenindusmaaga. Lisaks palume detailplaneeringu koostamisel kaaluda kaevandamisloa omaja Enefit Kaevandused AS-ga ning lisada saadud koostamisel detailplaneeringu materjalide hulka. Kui kaevandamisloa omaja esitab tingimusi detailplaneeringu lahendusele, siis palume nendega planeeringu koostamisel arvestada.

(Keskkonnaamet)

1. Detailplaneeringu ja selle KSH peab käsitlema olemasolevaid ja taotletavaid mäeeraldisi ja uuringuruume. Planeeritav ala kattub Eesti põlevkivimaardla Narva kaevvälja (registrikaart nr 0010) põlevkivi passiivse tarbevaru 17, 20 ja 21 plokkidega ning Narva karjääri mäeeraldisega (kaevandamisloa nr KMIN-073; loa omanik Enefit Kaevandused AS; loa kehtivus kuni 10.08.2029) ning külgneb vahetult selle teenindusmaaga. Eelnevast tulenevalt võivad olla riivatud Enefit Kaevandused AS-i huvid. Vastavalt maapõueseaduse § 14 lõike 1 punktile 2 tuleb haldusorganil maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamisel tagada juurdepääs maavarale. Muuhulgas tuleb silmas pidada maapõueseaduse § 15 lõiget 1, mis sätestab, et maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks on vajalik Keskkonnaministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutuse luba.

2. Detailplaneeringus ja selle KSH-s tuleb käsitleda veekaitsevööndeid ja nendest tulenevaid tingimusi. Rohevõrgustiku osas palub Keskkonnaamet lähtuda ka reaalsest olukorrast, mitte kavandada rohevõrgustikku ainult vastavalt planeeringule.

3. Esitatud dokumentidest ei selgu, kui suure tootmismahuga lindlat alale planeeritakse ning mis tegevusega naabruses tegeletakse. Selgub vaid, et lindla jääb 40000-60000 linnukoha vahele. KSH raames tasub kaaluda lõhna mudeldamist, kui lähedusse kavandatakse tegevusi, keda lindla tegevus võib häirida.

(Kaitseministeerium)





## 2.1 Orienteeruvad ehitiste kõrguspiirangud kõigi detailplaneeringu ala kinnisasjade kohta:

Kinnisasi	Maapinna kõrgus mõõtepunktis (m)	Lubatud ehitise kõrgeima osa absoluutkõrgus (m)
85101:012:0029, Vaivara metskond 28	29	174
85101:012:0012, Vaivara metskond 22	29	169
85101:012:0084, Kurvitsa	29	169
85101:012:0011, Vaivara metskond 21	27	167
85101:012:0028, Kassikaku	28	163
85101:011:0026, Metsise	28	153

1. Kui selguvad kruntide hoonestusalade täpsemad asukohad ning soovitatavate ehitiste tehnilised andmed ja kasutusotstarbed, võivad ka kõrguspiirangud täpsustuda.

2. Pääkeseelektrijamade kavandamisel tuleb lisaks kõrguspiirangule arvestada, et pääkeseelektrijaam peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele (ehitusseadustik § 120 lõige 1 punkt 3, § 11 lõige 2 punkt 9, majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määruse nr 91 „Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord“ peatükk 2).

3. Mitte kavandada servituute detailplaneeringuala kinnisasjade kasuks Sirgala harjutusvälja ja selle laienduse alale selles Kaitseministeeriumiga eelnevalt kokku leppimata.

Muud detailplaneeringu koostamiseks vajalikud tingimused ja piirangud, kui neid on, saab Kaitseministeerium esitada edasises detailplaneeringu koostamise menetluses, kui täpsustub, milliseid ehitisi, kruntide kasutusotstarbeid ja tegevusi soovitakse planeeringualale kavandada.

Koostas:

Olga Godunova, Narva-Jõesuu Linnavalitsus, 01.2020



