Töö number	**23000025**
Korraldaja	**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	**DP**
Kuupäev	15.07.2026

Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneering



Maa- ja Ruumiamet kaldaerofoto 25.05.2022

SKEPAST & PUHKIM

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	**22.04.2026**
Avalik väljapanek	29.05-14.06.2026
Avalik arutelu	28.07.2026
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 SEOSED 9
3.1. Vastavus kõrgema astme planeeringutele ning omavalitsuse arengukavale 9
3.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed 10
4. PLANEERINGULAHENDUS 11
4.1. Krundijaotus ja ehitusõigus 11
4.2. Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded 11
4.3. Teed, liiklus ja parkimine 12
4.4. Haljastus ja heakord 13
4.5. Jäätmekäitlus 13
4.6. Tuleohutusnõuded 13
4.7. Keskkonnakaitse ja tervisekaitse abinõud 14
4.8. Mõju rohevõrgustikule 15
4.9. Vertikaalplaneerimine 15
4.10. Servituutide seadmise vajadus 16
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed 16
5. TEHNOVÕRGUD 17
5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 17
5.1.1. Veevarustus 17
5.1.2. Tuletõrje veevarustus 17
5.1.3. Kanalisatsioonisüsteem 18
5.1.4. Sademeveekanalisatsioon 18
5.2. Gaasivarustus 19
5.3. Soojavarustus 19
5.4. Elektrivarustus 20
5.5. Sidevarustus 20
5.6. Tänavavalgustus 21
6. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD ASJAKOHASED MAJANDUSLIKUD, KULTUURILISED, SOTSIAALSED JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD 22
6.1. Majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud 22
6.2. Kultuurilised mõjud 26
6.3. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud 26
7. PLANEERINGU ELLUVIIMINE 27
7.1. Üldnõuded ehitusprojekti koostamiseks 27

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 Linnavolikogu 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 Linnavolikogu 25.08.2022 otsus nr 43 „Narva metskond 103 maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine";
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);
14. Narva Linnavalitsuse 22.04.2026 korraldus nr 243-k „Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ning avaliku väljapaneku korraldamine";
15. Nakro OÜ 29.05.2026 ettepanekukiri nr 33;
16. Muinsuskaitseameti 12.06.2026 seisukoht detailplaneeringu kohta nr 5-10/942-1;
17. Maa- ja Ruumiameti 15.06.2026 e-kiri.

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 219538) – kuni juuli 2025
Piret Kirs	maastikuarhitekt, vastutav planeerija (diplom nr BD 002070)
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.

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 29.01.2026 otsusega nr 18 kehtestatud Narva linna üldplaneering 2035+;
- 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- ja Ruumiameti põhikaarti ja ortofotot.

2. OLEMASOLEV OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Planeeritava ala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Narva linna tööstuspiirkonna keskosas Kadastiku (endine Elektrijaama) linnaosas Elektrijaama tee, Kadastiku ja Nahavabriku tänavate vahelisel alal.

Planeeringuala piirneb kirdest Kadastiku tn 52 (51101:001:1539) ja lõunast Elektrijaama 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

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Narva metskond 103*	51106:001:0184	531 261 m²	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 tehnovarustus

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 metskond 103 maaüksust edela servast läbivale olemasolevale veetorustikule on seatud isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Narva Vesi kasuks. Lisaks läbivad Narva metskond 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 omavalitsuse 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.

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu 2035+ (kehtestatud Narva Linnavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 18) kohaselt paikneb planeeringuala äri- ja tootmise juhtotstarbega maa-alal (B/T), kuhu on lubatud kaubandus, teenindus-, toitlustus-, büroo-, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste maa-ala ning taastuvenergeetika tootmise maa-alad. Kehtiva üldplaneeringuga on täpsustatud maakonnaplaneeringuga kavandatud rohelise võrgustiku koridore (vt ka ptk 4.8). **Käesolev detailplaneering vastab kehtivale Narva linna üldplaneeringule 2035+.**



Väljavõte kehtiva Narva linna üldplaneeringu 2035+ kaardirakendusest[1] koos kehtestatud kihtidega

[1] Narva linna üldplaneering 2035+ kaardirakendus. Kättesaadav: https://dge.ee/maps/Narva-linn/kaardirakendus.html (02.03.2026)

Narva linna arengukava 2035 kohaselt on Narva linna üheks eesmärgiks olla tugeva rohelise 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. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb Narva linna keskosas Kadastiku (endise Elektrijaama) linnaosa tööstuspiirkonnas Kadastiku, Nahavabriku ja K.Sentšugovi tänavate ja Elektrijaama 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).

Eesti Looduse infosüsteemi kohaselt on ca 300 m kaugusel planeeringuala piirist registreeritud II kaitsekategooria linnuliigi väikeluige (*Cygnus columbianus bewickii*) elupaik (KLO9127726).

Peamine (raske)liiklus toimub Elektrijaama 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.

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

- Narva Linnavolikogu 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 m^2 kuni 46 375 m^2, transpordimaa kergtee ja kommunikatsioonide tarbeks suurusega 6 959 m^2. Narva metskond 103 maaüksusest kruntimisel nö üle jääv 350 796 m^2 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 printsiibist, 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 ehitise-alune pind m^2	Täis-ehitus-protsent	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 ehitiselausest 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 m^2 suuruse ehitisaluse pindala ja kuni 5 m kõrguse ehitusteatise 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 taastuvenergia 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 parkimisnormi laialdase tootmismaa puhul, kui see paikneb linna äärealal väikeelamute ala järgi 1/90 parkimiskohtade arv suletud brutopinna m^2 kohta.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimis-kohtade 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 spetsiifikast 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 m^2 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 15% 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 töötavatele inimestele mugav, esteetiline ning ohutu välisruum, sh ka õues paiknevad haljastatud puhkekohad/taskupargid, 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. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Kruntidele on tagatud tuletõrjemasinate juurdepääs. Tagada päästetehnikaga juurdepääs hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse..

Planeeringuala väliskustutusvee varustust lahendus vt ptk 5.1.2.

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 alasid, hoiualasid, kaitsealasid, 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 tolm. 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. Planeeringualal tuleb tagada, et lähedal asuvatel müratundlikel aladel ei ületaks müratasemed keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 välja toodud müra sihtväärtust, vajadusel tuleb rakendada leevendavaid meetmeid.

Kavandatav tegevus paikneb looduslikult kaitsmata 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.

Joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijate teabe esitamise nõuded[1]" nõuetele.

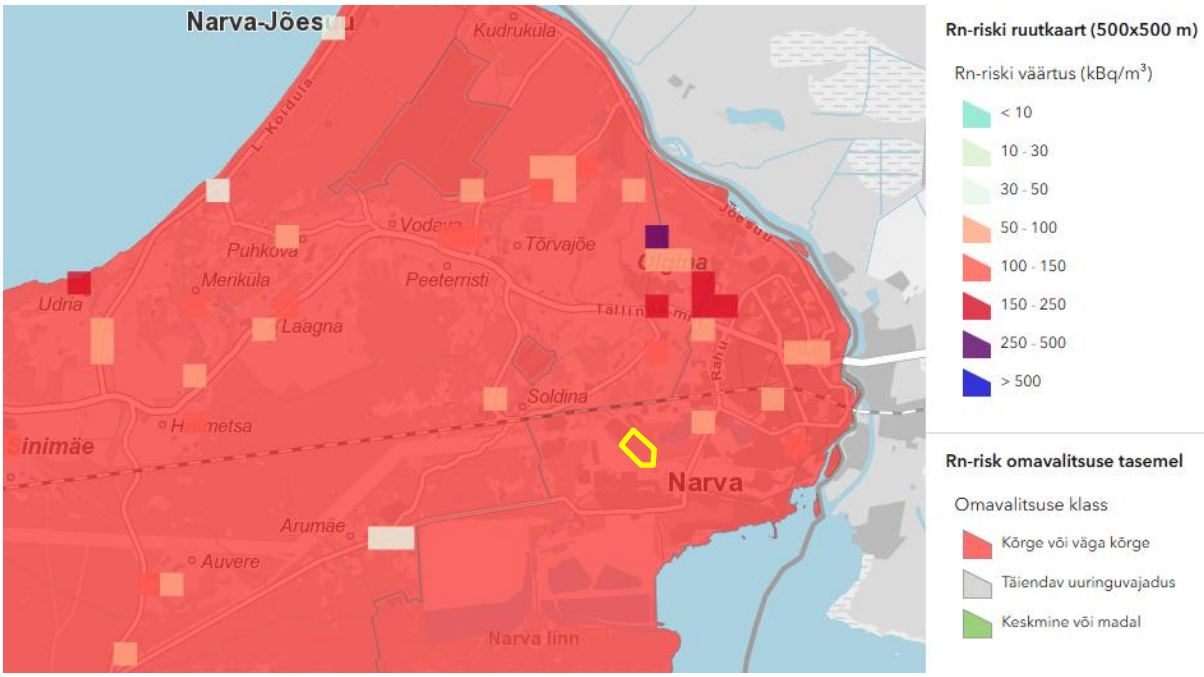
Uute tootmishoonete projekteerimisel tuleb koostada keskkonnahäiringute hinnang, milles analüüsida müra, lõhnahäiringuid, suurõnnetuse ohtu ja liikluskoormuse mõjusid.

Abinõud radooniohu leevendamiseks

Vastavalt Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardile varieerub Eestis pinnaseõhus mõõdetud radoonisisaldus enamasti 23–75 kBq/m³ piirides, kuid võib ületada kohati 500 kBq/m³ piiri. Selleks, et Rn-sisaldus hoonete siseõhus ei ületaks paljudes EL maades tunnustatud viitetaset 200 Bq/m³, ei peaks radoonisisaldus pinnaseõhus ületama 50 kBq/m³. Radooniriski kaardi kohaselt asub planeeritav ala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnasega alal (150-250 kBq/m3).

Uute hoonestatavate alade määramisel on oluline radooniohuga arvestada ning rakendada meetmeid hoonete kaitsmiseks radooni sisseimbumise eest. Radooniohu täpsustamiseks planeeritaval alal on soovituslik enne projekteerimist mõõta täpne pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni siseruumidesse sisseimbumise

tõkestamiseks vastavalt Eesti standardis EVS 840:2023 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" esitatud nõuetele ning valida sobiv ehituskonstruktsioon ohutuma elukeskkonna tagamiseks. Hea ehituskvaliteet kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon tagavad madala radoonitaseme hoones. Tööruumide planeerimisel tuleb arvestada keskkonnaministri 30.07.2018 määrusega nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriski töökohtadel."



Väljavõte Eesti geoloogiateenistuse interpoleeritud radooniriski kaardist (andmed 2023. aasta seisuga)

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.

Kavandatava tegevuse ala kattub Ida Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohase rohevõrgustiku alaga. Lähtudes Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+ 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.

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu 2035+ kohaselt muudeti rohelise võrgustiku paiknemist piirkondades, kus linnalistest arengutest tulenevalt ei ole võimalik tagada rohelise võrgustiku toimimist (nt ei ole võimalik tagada võrgustiku sidusust Kadastiku piirkonnas). Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu alale üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustikku ei kavandata.

4.9. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine tuleb koostada ehitusprojekti mahus vastavalt teede ja hoone(te) täpsetele asukohtadele. Sademevee ärajuhtimisel tuleb välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele ja arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Ehitusprojektis 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 veetorustiku 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 ehitusprojektis.

5.1.1. Veevarustus

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

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.

Planeeritaval alal joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijate teabe esitamise nõuded[1]“ nõuetele.

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 tuletõrjevee vooluhulk pole tehnilistes tingimustes täpsustatud. Planeeringuala välistulekustutusvee normvooluhulk on 20 -30 l/s kolme tunni jooksul. Eeldusel, et 10 l/s hüdrandist on tagatud, tuleb

ülejäänud vajalik tuletõrjevee vooluhulk krundil tagada oma kinnistusisese tuletõrjeveemahutiga ehk peab krundil olema tagatud lisaks tuletõrjevee kasulik maht 108-216 m^3.

Uute hüdrantide asukoha valikul on arvestatud, et veevõtukoht peab paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel. Kindlasti tuleb kinni pidada siseministri määrus nr 10 § 6 lõikest 3, mille kohaselt veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Kui hoones on tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisend, peab veevõtukoht paiknema ka sellest kuni 200 m kaugusel. Sellest lähtuvalt rajada tuletõrjehüdrandid, arvestades seda, et kõik hooned on varustatud 200 m raadiuses ehitisevälise kustutusvee olemasoluga.

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 kinnistusisene 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 survetorustiku 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.

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 õlipüüduri 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 sademeveekanalisatsiooni arvutamise nõuded. Arvutustes on võetud aluseks arvutusvihm korduvusega 5 aastat ja kestusega 20 minutit.

Arvutuslik sademevee vooluhulk, mis tekib kinnistu piires:

Katusepindala: A=110000 m2. Sademeveekanalisatsiooni äravool katuselt: Qa=2115 l/s

Kinnistusisene asfalteeritud pindala: A=48771 m2. Sademeveekanalisatsiooni äravool parklast: Qa=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 olmereoveekanalisatsiooni ei ole lubatud.

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 meeter teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidest ning mitte sissesõiduteede alla.

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

Kinnistute gaasivajadused ja liitumistorustike läbimõõdud määratakse järgnevates projekteerimisstaadiumites.

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 töörõhk 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 järgnevates 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 Elektrijaama 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.

Planeeringus on arvestatud „Balti Elektrijaama liitumisjaotla ja Narva Tööstuspargi vahelise kaablikanalisatsiooni tööprojektiga" (töö nr 22P001), millele on Narva Linnavalitsuse 02.08.2023 korraldusega nr 555-k väljastatud ehitusluba nr 2312271/06380 ning „Balti Elektrijaama liitumisjaotla ja MTÜ Tööstuspark Intec-Nakro vahelise 6kV elektrivõrgu otseliini projekt" (töö nr 23P001), mis on veel menetluses. Planeeringuala läbimisel on kavandatud mõlemad lahendused ühise kaablikanalisatsioonina, et mitte koormata samaliigiliste kommunikatsioonidega maahõivet ning säilitada võimalus rajada kõrghaljastus. Selleks on Narva metskond 103 ulatuses kavandatud 6-kaablikaitsetorulise lahenduse asemel 8 kaablikaitsetoru.

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 teedele, 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.

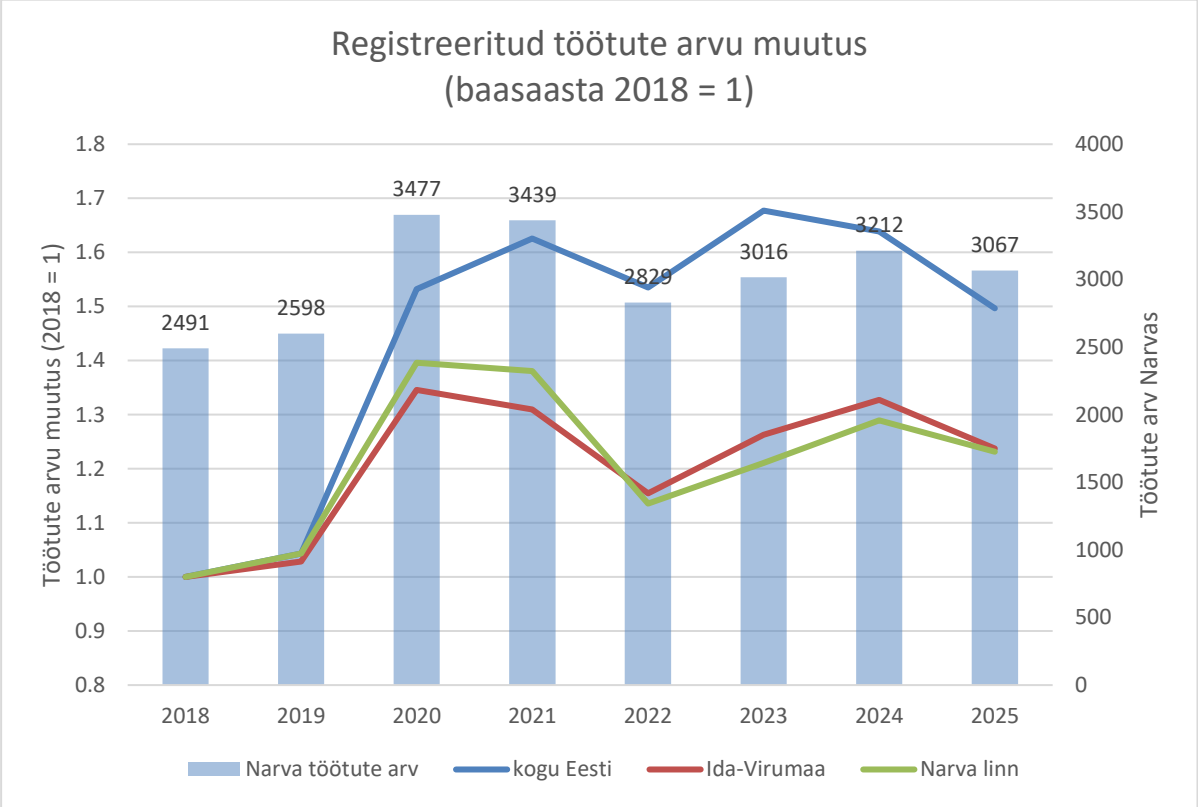
Tänavavalgustuse lahendus peab arvestama, et oleks tagatud nii nägemisülesanneteks vajalik valgustus, valgustuse kvalitatiivsed nõuded kui ka kasutajate nägemismugavus. Valgustuslahendus ei tohi tekitada valgusreostust, häirivat valgust ümbritsevale keskkonnale ega kutsuks esile räiguse aistinguid. Samuti 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

Töökohtade loomine

Nagu kogu Eestis, on ka Narvas registreeritud töötute arv alates COVID-19 epideemiast tõusnud (võrreldes 2018. aastaga). Seda on näidatud järgmisel graafikul.



Graafik 1. Registreeritud töötute arvu muutus 2018–2025. Andmed: Statistikaamet[2]; 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 2025. aastal oli Narvas keskmiselt siiski 3067 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 kahanemist[3]. Kahanemise

[2] Statistikaamet. TT064: registreeritud töötud. Kättesaadav: andmed.stat.ee (03.03.2026)

[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 (03.03.2026); TalTech, SPINUnit, Linnlabor. „Ida-Viru maakonna ruumilise kahanemise analüüs", 2022. Kättesaadav Narva linna üldplaneeringu lehel: https://dge.ee/maps/Narva-

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 töötusega kaasnevad sotsiaalsed probleemid. Ettevõtetele on tegutsemiseks vaja aga piisavalt tööjõudu – seda nimetavad ka ettevõtted 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.

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.

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.[5] Töökohtade olemasolu toetab Narva elujõulisust mitmel viisil: aitab leevendada olemasolevat töötust ja leevendada sellest tulenevaid sotsiaalseid probleeme ning luua tingimused, et mujalt sisserännanud tööjõud ja nooremad töötajad tahaks ja saaks Narvas elada. Tegemist on veefiltreid tootva tehasega, kus enamus loodavatest töökohtadest ei nõua tõenäoliselt erialast haridust või kõrgemat spetsialiseerumist ning kus võivad seetõttu tööd leida väga erineva profiiliga tööotsijad. Samas on tegemist uuema, täisrobotiseeritud tehasega, kus pakutavad töökohad on erinevad tavapärastest liinitöölistest – 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 eurot[6]). Olukorras, kus Ida-Virumaa ja Narva palgad on püsivalt olnud Eesti keskmisest madalamad, on ettevõtte palgatase oluline argument tööjõu piirkonnas hoidmisel ja piirkonda toomisel.

Piirkonna 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.[7]

Ettevõttes töötas Eestis 2024. aasta lõpu seisuga 979 inimest, keskmise brutopalgaga 1961 eurot. Ettevõte maksis 2024. aastal tulumaksu üle 580 000 euro (2023. a 515 000 eurot), sotsiaalmaksu tööjõukuludelt laekus umbes 5,6 miljonit eurot (2023. a 4,7 miljonit eurot).[8] Eestis maksustatav käive oli 2022. aastal Maksu- ja Tolliameti andmete järgi üle 89 miljoni euro.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel planeerib ettevõte palgata täiendavalt 700 inimest, mis tähendab et riigi- ja kohaliku omavalitsuse eelarvesse laekuv maksutulu tööjõukuludelt

linn/dokumendid/uuringud/Ida-Viru%20ruumilise%20kahanemise%20mustrid_Ida-Viru%20koondraport.pdf (03.03.2026)

[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 (03.03.2026)

[5] SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur 22.03.2022 kiri nr 1-523.

[6] Statisikaamet. PA117: keskmine brutokuupalk, mediaanpalk ja töötajate arv. Kättesaadav: andmed.stat.ee (03.03.2026)

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

[8] Aquaphor International OÜ konsolideeritud majandusaasta aruanne 01.01.2024–31.12.2024. https://ariregister.rik.ee/est/company/11207974/Aquaphor-International-O%C3%9C (03.03.2026)

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,[9] on planeeringu elluviimisel oluline positiivne mõju Eesti väliskaubandusbilansile (ja selle kaudu kogu majandusele).

Planeeringualal asub ehituslubjakivi maardla (MRD0000030), kus kaevandatakse killustikku (Narva Stone OÜ ja Ikaros Grupp OÜ). Maardlate registri[10] andmete järgi on maardlas lubjakivi varu 1836 tuhat m^3. Arvestades, et üks kuupmeeter killustikku maksab praegu umbes 10–12 eurot,[11] siis oleks kogu varu väärtus (tänastes 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.

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.

- 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-l on plaanis planeeringu elluviimisel investeerida tehasesse umbes 200 miljonit eurot ning tuua Eestisse kogu teadus- ja arenduskeskus.

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

Tabel 4. Aquaphor International OÜ peamised finantsnäitajad (mõju hindaja valik majandusaasta aruandes välja toodud näitajatest)[12]

Näitaja	2020	2021	2022	2023	2024
Käibe puhasrentaablus[13]	9,52%	7,17%	2,88%	7,19%	3,43%
Koguvarade rentaablus[14]	12,80%	8,09%	2,67%	6,72%	3,19%
Maksevõime kordaja[15]	1,73	2,76	2,41	2,78	2,98

[9] Eesti Pank. Statistika: majanduse põhinäitajad. Kättesaadav: https://statistika.eestipank.ee/#/et/p/MAJANDUSKOOND/r/2053/1902 (03.03.2026)

[10] Registri andmed on kättesaadavad Maa-ameti maardlate kaardirakenduses: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maardlad (03.03.2026)

[11] Ain Alvela, „Keskkonnamõjude hinnang lubab Maardu III lubjakivimaardlas karjääri avada" – TööstusEST märts 2023; Eesti killustik: hinnakiri. Kättesaadav: https://www.eestikillustik.ee/karjaar/lubja-raikkula/ (03.03.2026)

[12] Aquaphor International majandusaastate aruanded. Kättesaadavad e-äriregistrist: https://ariregister.rik.ee/est/company/11207974/Aquaphor-International-O%C3%9C (viimati külastatud 03.03.2026)

[13] 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 ettevõte kahjumis.

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

[15] Näitab, kas ettevõtte lühiajalised kohustused on käibevaraga kaetud. Lihtsustatult öeldes näitab seda, kas ettevõttel 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.

Mõju sotsiaalsele taristule

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 suureneda 175 inimese võrra. Arvestades, et umbes pooled Eesti inimestest keskmiselt elavad koos alaealiste lastega (eelmise rahvaloenduse järgi 45%[16]), 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 omavalitsus[17], on Narvas vajadus lasteaia- ja koolikohtade järele vähenenud ning lasteaia- ja koolikohti on lähitulevikus pigem üle. Narva linna munitsipaalharidussüsteemi arengukava lähteolukorra analüüsi järgi on lasteaias 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).[18] Seega võib eeldada, et Narvas on piisavalt lasteaia- ja koolikohti võimalikult lisanduvatele lastele.

Eluruumide kättesaadavus

Kui eeldada, et tehase rajamine toob piirkonda uut tööjõudu, kes soovivad ka Narvas elada, on selleks vaja sobivaid eluruume. Narva linna uue, 29.01.2026 kehtestatud üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande[19] 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 eluruume, 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 eluruume, 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 vähene 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

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).

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

[17] Vt SpinUnit, TalTech. Ida-Viru maakonna ruumilise kahanemise analüüs: Narva raport (2022). Kättesaadav: https://dge.ee/maps/Narva-linn/dokumendid/uuringud/Ida-Viru%20ruumilise%20kahenemise%20mustrid_Narva%20raport.pdf (viimati külastatud 03.03.2026).

[18] Narva Linnavolikogu 30.06.2022 määrusega nr 16 kehtestatud Narva linna munitsipaalharidussüsteemi arengukava 2030 lisa 1: „Lähteolukorra analüüs". Kättesaadav: https://www.riigiteataja.ee/aktilisa/4290/2202/4012/arenguk_Lisa_1.pdf# (viimati külastatud 03.03.2026)

[19] 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 03.03.2026).

eluruumide järele, motiveerib see amortiseerunud eluruume 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 kinnisvaraportaali KV.ee Narva linna kuulutustes oli:

- 12.08.2024 seisuga 51 üürikorterit, mis olid elamiseks kõlbulikus[20] 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 (enamus 1- kuni 4-toalised, müügis ka üks uus 6-toaline korter), 178 nendest olid vähemalt „heas seisukorras";
- 03.03.2026 seisuga 37 üürikorterit, mis olid elamiseks kõlbulikus seisukorras: 4 3-toalist, 24 2-toalist ning 9 1-toalist korterit. Üür jäi vahemikku 70–480 eurot. Müügis oli 100 elamiseks kõlbulikus seisukorras korterit (enamus 2- j 3-toalised, 5 4-taolist ning 1 5-toaline), 44 nendest vähemalt „heas seisukorras".

Esitatud ülevaate põhjal võiks pigem öelda, et turul on ka praegu elamiskõlbulikke eluruume, lisaks on valminud ka Joaoru Residentside arendus (Raudsilla 1)[21], kus ehitati 45 peamiselt 1–4-toalisi korterit, üks 6-toaline korter. 2026. aasta märtsi alguse seisuga oli arenduse kodulehe andmetel müüdud 33% korteritest.

➔ 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.

[20] Korteri seisukorraks märgitud vähemalt „keskmine".
[21] https://joaoru.ee/ (03.03.2026)

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 projekteerimisnormidest ja õigusaktidest.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded[1]".

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

Projekteerimisel on soovituslik esmalt koostada radooniuuring ja ohtliku radoonitaseme ilmnemisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes".

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

Kõik riigitee või lennuvälja kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Planeeringuala raadamiseks taotleb metsateatise Riigimetsa Majandamise Keskuse (edaspidi RMK) Kirde regioon. Selleks tuleb esitada taotlus koos raadamisala DWG formaadis kihiga aadressile kirde.regioon@rmk.ee. Raie tingimused leppida RMK Kirde regiooniga kokku täiendavalt. Raiutud puit kuulub RMK-le. Raadamisala piiride sissemärkimine looduses on arendaja ülesanne. Vastavalt riigilõivuseaduse ja keskkonnatasude seaduse muudatustele rakendusid alates 1. juulist 2024 metsateatise riigilõiv ja keskkonnatasuna raadamistasu, milliste tasumise kohustus RMK-le tekib käesoleva projekti elluviijal. Planeeringuala teenindamiseks kavandatud tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada RMK halduses oleva maa osas RMK-ga täiendavalt. Planeeringuala kinnistute jagamise korraldab ja finantseerib arendaja. Kinnistu jagamine teostada koostöös RMK kinnisvaraosakonnaga. Raadamise ja jagamise järgselt toimub jagatud kinnistute võõrandamine Riigivaraseaduses ja Metsaseaduses sätestatud korras.

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.

Narva metskond 103 ja selle lähialal paiknevad Elering AS-ile kuuluvad 110 kV ja 330 kV kõrgepinge õhuliinid. Õhuliinid omavad kaitsevööndit, mille ulatus sõltub elektripaigaldise pingest. Tegutsemine liinide kaitsevööndis on reguleeritud Ehitusseadustiku §-de 70 ja 77 ja majandus- ja taristuministri määrusega.

Ehitusprojektis tuleb uute tootmishoonete ja tegevuste kavandamisel, mille keskkonnamõju sõltub konkreetsest tehnoloogiast või töörežiimist, koostada keskkonnahäiringute hinnang, mis käsitleb vähemalt müra, välisõhku (sh tolm ja lõhn), liiklust, kemikaale ja jäätmekäitlust, sademevett ning vajadusel vibratsiooni. Kui tegevuse iseloom seda nõuab, tuleb rakendada keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest tulenevaid menetlusi (nt eelhinnang või keskkonnamõju hindamine) ning täita keskkonnalubade nõuded.

Pinnasetöödel tuleb olla tähelepanelik ja arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1), kui mistahes paigas avastatakse ehitamisel, teede, kraavide ja trasside rajamisel või muude mulla- ja kaevetööde tegemisel arheoloogiline kultuurkiht või maasse, veekogusse või selle põhjasetetesse mattunud ajaloolised ehituskonstruktsioonid, on leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning viivitamata teavitama sellest Muinsuskaitseametit.