Projektibüroo 363 OÜ, Salve 3 Tallinn 11612, Reg. nr. 12205960
tel.:6199 300, faks:6199 301, info@projekt363.ee

KULGU TÖÖSTUSALA

DETAILPLANEERING
TÖÖ NR: 130828-001

TELLIJA:
Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet

HUVITATUD ISIK:
Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus SA
Keskväljak 4, Jõhvi 41595

PROJEKTEERIJA:
Projektibüroo 363 OÜ
TEL001835, 28.12.2011
EEP002320, 27.12.2011

Projektijuht: Reimo Ilp
Arhitekt: Ruth Egipti
Insenerid: Margus Roomets, Kalju Lõps

05.05.2014
TALLINN

PROJEKTI KOOSSEIS

SELETUSKIRJA SISUKORD

ÜLDINFO **5**
SISSEJUHATUS **6**
Detailplaneeringu koostamise alused 6
Planeeringu koostamise eesmärk 6
Olemasolevad geodeetilised alusplaanid 6
OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS **7**
Planeeritava ala olemasolev olukord 7
Teed ja juurdepääsud 8
Ühistransport 8
Looduskeskkond 8
Keskkonnatingimused 8
Tehnovõrgud 9
PLANEERIMISETTEPANEK **11**
Linnaehituslik situatsioon – planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 11
Kontaktvööndis esinevad algatatud, vastu võetud ja kehtestatud detailplaneeringud alates 2003.a. kuni 2013.a. 12
Planeeritava ala planeerimispõhimõtted 16
Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks 17
Planeeritava ala kruntideks jaotamine 17
Hoonestusala piiritlemine 19
Ehitusõigus 19
Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektile 25
Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted 26
Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord 26
Tehnovõrgud 27
Tuleohutus 29
Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 29
Osaliselt või täielikult kehtetuks muutuvad planeeringud planeeritaval maa-alal 30

Kitsendused ja servituudid 30
Muinsuskaitselised piirangud 31
Planeeringu rakendamise võimalused 31

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

JOONISED

Jrk	Joonise number			Joonise nimi	Mõõtkava				
					M 1:500	M 1:1000	M 1:2000	M 1:4000	Sobivas mõõtkavas
1	DP	-	1	Situatsiooniskeem					X
2	DP	-	2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalne ja linnaehituslik analüüs				X	
3	DP	-	3	Tugiplaan			X		
4	DP	-	4	Põhijoonis			X		
5	DP	-	5	Tehnovõrkude koondplaan			X		
6	DP	-	6	Krundiskeem			X		

Üldinfo

Planeeringu nimetus:	„Kulgu tööstusala detailplaneering“
Planeeringu koostamist juhib:	Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet
Planeeringu tellija:	SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus (reg. 90003841)
Asukoht:	Ida-Virumaa, Narva linn, Kulgu linnaosa
Kinnistute andmed:	Elektrijaama tee 18, 51105:002:0045, 9147 m², Tootmismaa 100%;
	Elektrijaama tee 20, 51105:002:0043, 13,45 ha, Tootmismaa 100%; Elektrijaama tee 22, 51106:001:0166, 96668 m^2, Tootmismaa 100%; Tiigi tn 2p, 51105:002:0044, 45450 m^2, Tootmismaa 100%; Vana-Joala tee 21, 51106:001:0172, 192847 m^2, Tootmismaa 100%; Vana-Joala tee 30, 51106:001:0167, 54186 m^2, Tootmismaa 100%; Vana-Joala tee 20, 51106:001:0171, 110184 m^2, Tootmismaa 100%; Vana-Joala tee 14, 51106:001:0175, 30901 m^2, Tootmismaa 100%; Vana-Joala tee 6a, 51106:001:0174, 21519 m^2, Tootmismaa 100%; Vana-Joala tee 4, 51106:001:0169, 49259 m^2, Tootmismaa 100%; Vana-Joala tee 5, 51106:001:0173, 10282 m^2, Tootmismaa 100%;
Planeeringu koostaja:	Projektibüroo 363 OÜ Salve 3, Tallinn, 11612
Dip. arhitekt:	Ruth Egipti
Projektijuht:	Reimo Ilp
Kontaktisik:	Projektibüroo 363 OÜ Reimo Ilp, projektijuht, tel.: 566 10040, reimo@projekt363.ee

Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Narva linna üldplaneering, kehtestatud 24.01.2013.a. Narva Linnavolikogu otsusega nr 3;
- Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering, kehtestatud 21.10.2010.a. Narva Linnavolikogu otsusega nr 143;
- Narva linna ehitusmäärus;
- Siseministeeriumi poolt välja antud Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013;
- Narva Linnavolikogu otsus nr 84, 21.06.2012.a. „Kulgu tööstusala detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- Narva Linnavalitsuse 18.10.2001.a. määrusega nr 1745 kinnitatud juhend „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded“;
- Looduskaitseseadus;
- Eesti Vabariigi Standard EVS 809-1:2002, “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
- Kontaktvööndis eelnevalt algatatud ja kinnitatud detailplaneeringud;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on

- krundipiiride määramine;
- maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- ehitusõiguse määramine;
- liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- tehnovõrkude asukohtade määramine;

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on luua võimalused antud maa-alale uue kompaktse tööstusala rajamiseks.

Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

OÜ GEOCHART (Mustamäe tee 29-25, Tallinn, MTR nr EEG000094, Litsents 619 MA) poolt koostatud geodeetiline alusplaan Elektrijaama tee ja Vana-Joala tee piirkonna kohta, Töö nr C 154 G 13, november 2013.

Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava ala olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Ida-Viru maakonnas, Narva linnas, Kulgu linnaosas. Planeeritava ala pindala on ca 80 ha. Planeeringuala hõlmab Elektrijaama tee 18 (51105:002:0045, 9147 m²), Elektrijaama tee 20 (51105:002:0043, 13,45 ha), Elektrijaama tee 22 (51106:001:0166, 96668 m²), Tiigi tn 2p (51105:002:0044, 45450 m²), Vana-Joala tee 21 (51106:001:0172, 192847 m²), Vana-Joala tee 30 (51106:001:0167, 54186 m²), Vana-Joala tee 20 (51106:001:0171, 110184 m²), Vana-Joala tee 14 (51106:001:0175, 30901 m²), Vana-Joala tee 6a (51106:001:0174, 21519 m²), Vana-Joala tee 4 (51106:001:0169, 49259 m²) ja Vana-Joala tee 5 (51106:001:0173, 10282 m²) kinnistuid ning reformimata riigimaad.

Planeeritav ala piirneb läänest Elektrijaama teega, põhjapoolt Tiigi tänavaga, lõunast Balti SEJ juurdevoolukanaliga ning üldiselt teiste äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistutega. Ala läbib Vana-Joala tee ning mitmed kõrgepingeliinid.

Ülevaade planeeringualal ja lähiümbruses asuvatest hoonetest ja rajatistest tugineb ehitisregistri andmetele (http://www.ehr.ee), maa-ameti andmetele ja välisvaatlustel kogutud informatsioonile, vt allpool olev tabel *Maakasutuse loetelu*.

Maakasutuse loetelu

Kinnistu reg nr	Krundi aadress	Maakasutuse senine sihtotstarve	Krundi pind	Katastriüksus	Hoone/Rajatis (ehitisregistri kood)	Ehitisealune pind m²
3825709 /	Elektrijaama tee 18	Tootmismaa (T) 100%	9147 m²	51105:002:0045	-	-
3825909 /	Elektrijaama tee 20	Tootmismaa (T) 100%	13,45 ha	51105:002:0043	Kanalisatsioonitoru (220613278)	55
3825809 /	Elektrijaama tee 22	Tootmismaa (T) 100%	96668 m²	51106:001:0166	-	-
3824909 /	Tiigi tn 2p	Tootmismaa (T) 100%	45450 m²	51105:002:0044	Veetoru (220613276), kanalisatsioonitoru (22061328)	84 55
3825009 /	Vana-Joala tee 4	Tootmismaa (T) 100%	49259 m²	51106:001:0169	330 kV õhuliini mast M73 (220654348)	22
3825109 /	Vana-Joala tee 5	Tootmismaa (T) 100%	10282 m²	51106:001:0173	-	-
3825209 /	Vana-Joala tee 6a	Tootmismaa (T) 100%	21519 m²	51106:001:0174	-	-
3825309 /	Vana-Joala tee 14	Tootmismaa (T) 100%	30901 m²	51106:001:0175	V1010 magistraaltorustik (220574779)	0
3825409 /	Vana-Joala tee 20	Tootmismaa (T) 100%	110184 m²	51106:001:0171	Hoone (120309410), käimla (120309412), kasvuhoone (120309419), kasvuhoone (120309420), kasvuhoone (120309421), kasvuhoone (120309422), kasvuhoone (120309423), kasvuhoone (120309424), ladu (120309425), katusealune (220309426),	467,5 3,4 151,2 231 711,4 711,4 711,4 711,4 158,1 76,8

					V1010 magistraaltorustik (220574779)	0
3825509 /	Vana-Joala tee 21	Tootmismaa (T) 100%	192847 m²	51106:001:0172	V1010 magistraaltorustik (220574779)	0
3825609 /	Vana-Joala tee 30	Tootmismaa (T) 100%	54186 m²	51106:001:0167	-	-

Teed ja juurdepääsud

Planeeritav ala piirneb läänest Elektrijaama teega, mis on antud tööstuspiirkonna suurim tänav ja tagab koos Rahu tänavaga ühenduse Tallinna maanteega. Lisaks selle kulgeb põhjaküljel Elektrijaama teest kuni ala keskpaigani Tiigi tänav, mis ühineb Tehase tänavaga. Tehase tänav saab samuti alguse Elektrijaama teelt ning läheb edasi läbi planeeritava ala, seejäel mööda Vana-Joala tee 21 kinnistu põhjakülge kuni Joala tänavani. Ala kaguosasse jääb Vana-Joala tee, mis samuti on ühenduses Joala tänavaga ja see omakorda Kulgusadama teega. Lisaks on olemasolev tee kanali ääres, ääristades planeeritavat ala lõunaküljel. Väiksemaid olemasolevaid teid on alal veel (vt. Joonis DP-3 – Tugiplaan ja DP-4 – Põhijoonis).

Ühistransport

Ühistranspordivahenditeks Narvas on ainult autobussid. Kaugbusside terminal asub Vaksali tänaval, raudteejaama vahetus läheduses. Tööstuspiirkonnas on ühistranspordiliiklus väga nõrgalt välja arenenud. Piirkonda üldiselt läbivad linnaliinibussid nr 4, 6, 8, 9, 20, 35 ja tellimisbussid suurematele ettevõtetele töötajate transpordiks. Planeeritavale alale kõige lähem peatus asub Elektrijaama tee ja Tiigi tänava ristumiskoha läheduses. Peatuse nimi on Kaubabaas.

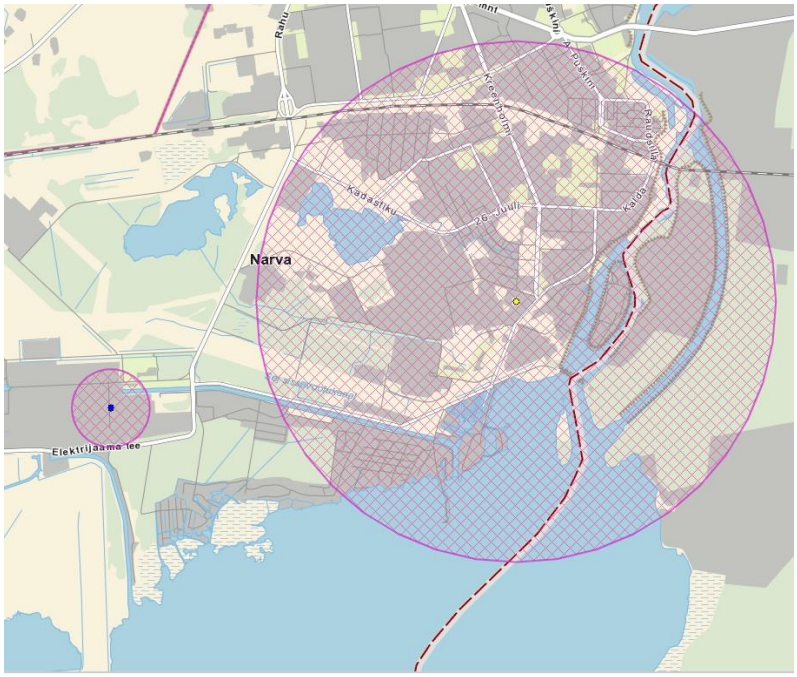
Looduskeskkond

Planeeritav ala on suures osas kaetud kõrhaljastusega, seda eriti põhjaosas. Lage on ainult kõrgepingeliinide koridor, mis läbib kogu ala lõunaosas ning mõningate teiste trasside koridorid. Samuti on piirkond kaetud risti-rästi arvukate olemasolevate kraavidega.

Vana-Joala tee 4 kinnistu kirdeosasse jääb Narva veehoidla ranna või kalda piiranguvöönd, mis on 100 m kaldast, sest tegemist on üle 10 ha suuruse veehoidlaga.

Keskkonnatingimused

Planeeringualast kirdesse jääb B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõte AS Narva Vesi (Kulgu 4), mille ohualas enamus planeeringualast on. Kaugus planeeringualast ca 1000 m. Ohu tüüp – mürgisus. Ebasootsate tuulte korral võib õnnetuse korral tekkiv kloori mürgipilv kanduda planeeringualale. Narva Vesi ohuala suurus 2000 m.



Väljavõte Maaameti kaardiserverist

Tehnovõrgud

Elektrijaama tee 18 kinnistut läbib Balti AJ – Narva – Pea AJ 35-110 kV kõrgepingeliin, millel on kaitsevöönd 25 m mõlemale poole liini telge.

Elektrijaama tee 20 kinnistut läbivad põhja osas mõned olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitrassid. Kinnistule ulatuvad ka osaliselt loodesse jääva Balti AJ – Narva – Pea AJ 35-110 kV kõrgepingeliini kaitsevöönd, mis on 25 m liinist. Kinnistule ulatub lõuna piiril osaliselt Elektrijaama tee 20 ja Elektrijaama tee 22 vahelt läbiva veetorustiku kaitsevöönd, mis on 3 m trassiteljest. Lisaks ulatub kinnistule ka mööda kirdepiiri kulgeva soojatorustiku kaitsevöönd (maapealne sooja-veetorustik üle 6 bar), mis on 5 m mõlemale poole torustiku isolatsiooni välispinda.

Elektrijaama tee 22 kinnistut läbib 2-niidiline kanalisatsiooni survetorustik. Kinnistule ulatuvad Eesti EJ – Kingissepp (Venemaa) 220-330 kV kõrgepingeliini kaitsevöönd, mis on 40 m liini teljest ning mööda idapiiri kulgeva soojatorustiku kaitsevöönd (maapealne sooja-veetorustik üle 6 bar), mis on 5 m mõlemale poole torustiku isolatsiooni välispinda.

Tiigi tn 2p kinnistut läbivad elektrimaakaabelliinid, millel on kaitsevöönd 1 m mõlemale poole trassitelge. Samuti läbivad kinnistut mõned vee- ja kanalisatsioonitrassid.

Vana-Joala tee 21 kinnistut läbivad ida-lääne suunaline 2-niidiline kanalisatsiooni survetorustik ja põhja-lõuna suunaline veetorustik (V1010), mille kaitsevöönd on 2,5 m. Kinnistu peale jääb ka osa Eesti EJ – Kingissepp (Venemaa) 220-330 kV kõrgepingeliini kaitsevööndist, mis on 40 m liini teljest. Samuti jääb kinnistu kagunurka osa A ja B kategooria gaasitrassist, millel on kaitsevöönd 1 m mõlemale poole trassitelge. Veel jääb kinnistule geodeetiline märk, millel on kaitsevöönd 3 m ning ka elektrimaakaabelliin, millel on kaitsevöönd 1 m.

Vana-Joala tee 30 kinnistut läbib Eesti EJ – Kingissepp (Venemaa) 220-330 kV kõrgepingeliin, millel on kaitsevöönd 40 m mõlemale poole trassitelge. Veel läbivad seda Balti AJ – Leningradskaja (Venemaa) 220-330 kV kõrgepingeliinid, millel on samuti kaitsevöönd 40 m. Lisaks eelnevatele lähevad kinnistult

läbi ka Balti AJ – Krenholm AJ ning Balti EJ – Narva HEJ 35-110 kV kõrgepingeliinid, millel on kaitsevöönd 25 m. Kinnistu keskelt kulgeb veel veetorustik (V1010), millel on kaitsevöönd 2,5 m. Kinnistu peale ulatub ka mööda idapiiri kulgeva soojatorustiku kaitsevöönd (maapealne sooja-veetorustik üle 6 bar), mis on 5 m mõlemale poole torustiku isolatsiooni välispinda.

Vana-Joala tee 20 kinnistut läbib Eesti EJ – Kingissepp (Venemaa) 220-330 kV kõrgepingeliin, millel on kaitsevöönd 40 m mõlemale poole trassitelge. Veel läbivad seda Balti AJ – Leningradskaja (Venemaa) 220-330 kV kõrgepingeliinid, millel on samuti kaitsevöönd 40 m. Lisaks eelnevatele lähevad kinnistult läbi ka Balti AJ – Krenholm AJ ning Balti EJ – Narva HEJ 35-110 kV kõrgepingeliinid, millel on kaitsevöönd 25 m. Kinnistu keskelt ja idapoolses osas kulgeb veel veetorustik (V1010), millel on kaitsevöönd 2,5 m.

Vana-Joala tee 14 kinnistut läbib Eesti EJ – Kingissepp (Venemaa) 220-330 kV kõrgepingeliin, millel on kaitsevöönd 40 m mõlemale poole trassitelge. Veel läbivad seda Balti AJ – Leningradskaja (Venemaa) 220-330 kV kõrgepingeliinid, millel on samuti kaitsevöönd 40 m. Lisaks eelnevatele lähevad kinnistult läbi ka Balti AJ – Krenholm AJ ning Balti EJ – Narva HEJ 35-110 kV kõrgepingeliinid, millel on kaitsevöönd 25 m. Kinnistu keskelt ja kinnistu idaküljel kulgeb veel veetorustik (V1010), millel on kaitsevöönd 2,5 m.

Vana-Joala tee 6a kinnistut läbib Eesti EJ – Kingissepp (Venemaa) 220-330 kV kõrgepingeliin, millel on kaitsevöönd 40 m mõlemale poole trassitelge. Veel läbivad seda Balti AJ – Leningradskaja (Venemaa) 220-330 kV kõrgepingeliinid, millel on samuti kaitsevöönd 40 m. Lisaks eelnevatele lähevad kinnistult läbi ka Balti AJ – Krenholm AJ ning Balti EJ – Narva HEJ 35-110 kV kõrgepingeliinid, millel on kaitsevöönd 25 m. Kinnistu keskelt kulgeb veel veetorustik (V1010), millel on kaitsevöönd 2,5 m. Kinnistu peale ulatub ka mööda läänepiiri kulgeva soojatorustiku kaitsevöönd (maapealne sooja-aurutorustik 16 bar ja alla), mis on 5 m mõlemale poole torustiku isolatsiooni välispinda.

Vana-Joala tee 4 kinnistut läbib Eesti EJ – Kingissepp (Venemaa) 220-330 kV kõrgepingeliin, millel on kaitsevöönd 40 m mõlemale poole trassitelge. Veel läbivad seda Balti AJ – Leningradskaja (Venemaa) 220-330 kV kõrgepingeliinid, millel on samuti kaitsevöönd 40 m. Lisaks eelnevatele lähevad kinnistult läbi ka Balti AJ – Krenholm AJ ning Balti EJ – Narva HEJ 35-110 kV kõrgepingeliinid, millel on kaitsevöönd 25 m. Kinnistu keskelt ja kinnistu idaküljel kulgeb veel veetorustik (V1010), millel on kaitsevöönd 2,5 m. Kinnistu peale ulatub ka mööda kagupiiri kulgeva soojatorustiku kaitsevöönd (maapealne sooja-veetorustik üle 6 bar), mis on 5 m mõlemale poole torustiku isolatsiooni välispinda. Kinnistu peal kulgevad veel mõned vee- ja kanalisatsioonitrassid.

Vana-Joala tee 5 kinnistut läbib Balti AJ – Krenholm AJ 35-110 kV kõrgepingeliin, millel on kaitsevöönd 25 m mõlemale poole trassitelge. Kinnistu peale jääb ka osa Eesti EJ – Kingissepp (Venemaa) 220-330 kV kõrgepingeliini kaitsevööndist, mis on 40 m liini teljest. Kinnistu peal kulgevad veel vee- ja kanalisatsioonitrassid.

Planeerimisettepanek

Linnaehituslik situatsioon – planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüsi ala on määratud vastavalt *Kulgu tööstusala detailplaneeringu asukohaskeemile* – Narva Linnavolikogu 21.06.2012.a. otsus nr 84, Lisa 1.

Planeeritav ala piirneb läänest Elektrijaama teega, põhjapoolt Tiigi tänavaga, lõunast Balti SEJ juurdevoolukanaliga ning üldiselt teiste äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistutega.

Planeeritav ala piirneb läänest Elektrijaama teega, mis on antud tööstuspiirkonna suurim tänav ja tagab koos Rahu tänavaga ühenduse Tallinna maanteega. Lisaks selle kulgeb põhjaküljel Elektrijaama teest kuni ala keskpaigani Tiigi tänav. Lisaks tagavad ligipääsu alale Tehase tänav, Joala tänav ja Vana-Joala tee. Joala tänav on ühenduses Kulgusadama teega.

Planeeritavale alale kõige lähem peatus asub Elektrijaama tee ja Tiigi tänavaristumiskoha lähedal. Peatuse nimi on Kaubabaas.

Planeeringuala paikneb Narva linna edelaosas (märkus: noolega on näidatud planeeringuala orienteeruv asukoht kaardil).

Väljavõte Narva üldplaneeringust – Tööstusalade mõjutsoonid – mõju ulatust väljendadakse mõjugradientidega. Mõjugradiendid lähtuvad kehtivatest normatiividest (vahemikus mõju puudub kuni maksimaalne kehtivate normatiividega lubatud mõju), lubatav mõju suureneb kesklinnast kaugenedes edela suunas.

Tööstusalade mõjutsoonid

Kontaktvööndis esinevad algatatud, vastu võetud ja kehtestatud detailplaneeringud alates 2003.a. kuni 2013.a.

Kõik naabruses algatatud, menetletavad või kehtestatud detailplaneeringud on näidatud Joonisel DP-2 – Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalne ja linnaehituslik analüüs.

Algatatud detailplaneeringud kontaktvööndi piirides

Kulgu tn 12, 22.08.2003.a. nr 97/19. Tellija on Õnneratas OÜ. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on krundi ehitusõiguse määramine, ning tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine.

Joala 8b, 25.09.2003.a. nr 117/21. Tellija on Viktor Rõmar. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava krundi ehitusõiguse ning tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine.

Paemurru linnaosa eramute kruntide piiridest kuni Kadastiku tänavani maa-ala, 25.03.2004.a. nr 33/30. Tellija on Junona AS. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõiguse määramine ning tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine.

Köningsholmi saare randumissild, 09.12.2004.a. nr 157/46. Tellija on Põhivõrk OÜ. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale maa-alale ehitusõiguse andmine Narva veehoidla Königsholmi saarele randumissilla rajamiseks, heakorrastuse, liikluskorralduse (juurdepääsude) lahendamine.

Narva jõe vana sängi, 07.04.2005.a. nr 56/53. Tellija on OÜ Teko. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise) ja jalakäijate teede lahendamine, tehnovõrkude asukoha määramine ning varustamisega lahendamine. Eesmärgiks on torustikutüüpi hüdroelektrijaama ehitamine koos krundi edasise tööstusliku sihtotstarbe kasutamisega.

Kadastiku tn 10, 27.01.2005.a. nr 16/50. Tellija on OÜ Viirma. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on tööstusliku territooriumi laiendamine ja hoonestuse ala suurendamine; ehitusõiguse määramine, krundipiiride täpsustamine, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise) ja jalakäijate teede lahendamine, tehnovõrkude asukoha määramine ning varustamisega lahendamine.

Kadastiku tiik, 17.03.2005.a. nr 36/52. Tellija on Narva LV Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on linna tööstuspiirkonna tiigi lähiala korrastamine linna puhkealaks. Eesmärk on planeeritavale maa-alale ehitusõiguse andmine, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise) ja jalakäijate teede lahendamine, tehnovõrkude asukoha määramine ning varustamisega lahendamine.

Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa, 14.09.2006.a. nr 149. Tellija on Narva LV Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet. Planeeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava ala sees tööstushoonete rajamiseks sobilike alade määramine, moodustatavate koostööpiirkondade sihtotstarvete, üldfunktsioonide ja piiriettepanekute tegemine, liikluskorralduse, heakorra ja haljastuse põhimotete määramine, tehnovõrkude (magistraaltrasside) asukoha määramine ning varustamise lahendamine, arvestades vajadust suurendada maakasutuse intensiivsust üldplaneeringuga tööstus- ja tootmisalaks ettenähtud piirkonnas.

Joala tn 25c maa-ala, 22.12.2011.a. nr 160. Tellija on Spitak Aragil OÜ. Kaalutletakse võimalust Joala 25c krundil kuni nelja (4) hoone püstitamist ehitusaluse pindalaga kuni 2000 m² ja korruselisusega kuni neli (4) korrust. Algatatav detailplaneering peab sealhulgas lahendama liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused, määrama tehnovõrkude asukohad. Planeeringuala asub Narva linnas Kreenholmi linnaosas Kulgu sadama vahetuses läheduses. Kehtiva

Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks 100% tootmishoonete maa. Algatatava Joala tn 25c maa-ala detailplaneeringuga ei kavandata kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmist.

Vastu võetud detailplaneeringud kontaktvööndi piirides

Joala tn 20 ja Joala tn 24 maa-ala, 22.08.2013.a. nr 81. Tellija on Narva Gate OÜ. Planeeringu koostamise eesmärgiks on Joala tn 20 krundi jagamine kaheks osaks ning välja kujunenud kruntidele sihtotstarvete määramine. Detailplaneering sealhulgas lahendab liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused, määrab tehnovõrkude asukohad. Detailplaneeringu maa-ala asub Narva linnas Kreenholmi linnaosas. Kuna planeeritaval maa-alal asuvad kultuurimälestuse objektid, on detailplaneeringu koostamise aluseks muinsuskaitse eritingimused. Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks äri- ja korruselamumaa. Algatatav Joala tn 20 ja Joala tn 24 maa-ala detailplaneering ei too kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Kehtestatud detailplaneeringud kontaktvööndi piirides

Elektrijaama tee 29, 09.10.2003.a. nr 130/22. Tellija on AS Eesti Energia. Planeeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine.

Mängu tn 1, 27.11.2003.a. nr 151/24. Tellija on V. Valliste. Planeeringu koostamise eesmärgiks on hoonestusõiguse ja määramine ja krundi suurendamine.

Kanepi tn 14, 26.02.2004.a. nr 22/28. Tellija on OÜ Rändrüütel. Planeeringu koostamise eesmärgiks on hoonestusõiguse ja sihtotstarbe määramine, liikluskorralduse lahendamine.

Kreenholmi tn 45, 25.11.2004.a. nr 141/44. Tellija on Narva Kutseõppekeskus. Planeeringu koostamise eesmärgiks on krundi ehitusõiguse määramine, liiklusskeemi lahendamine.

Betooni tn 15, 17.03.2004.a. nr 40/52. Tellija on Liidia Pavlenko. Planeeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ning krundi ehitusõiguse määramine.

Tiigi tänava idapoolne maa-ala, 25.08.2005.a. nr 134/60. Tellija on Narva LV Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet. Planeeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõiguse määramine ning tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine.

Kreenholmi 52 ja 54 maa-alad, 16.08.2007.a. nr 329. Tellija on VP Market OÜ. Planeeringu koostamise eesmärgiks on maa-aladele ehitusõiguse andmine, maa-ala kruntideks jaotamine, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse lahendamine, tehnovõrkude asukoha määramine.

Joala-Kreenholmi tänavate ristmik ja selle lähiala, 27.03.2008.a. nr 93. Tellija on Narva Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet. Planeeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva hästi mittetoimiva ristmiku ümberplaneerimine ringristmikuks. Samuti avatakse juurdepääs Kreenholmi tänavalt Spordi tänavale. Krundipiire käesoleva planeeringuga ei muudeta ning ehitusõigust ei määrata.

Kreenholmi - 26. Juuli – Uusküla – Oru kvartali maa-ala, 21.04.2009.a. nr 56. Tellija on Narva Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet. Planeeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava maa-ala liikluskorralduse lahendamine, krundipiiride täpsustamine ja muutmine ning heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.

Haigla tn 1, 3, 5, 7, 9 maa-ala, 25.09.2009.a. nr 124. Tellija on Narva Haigla AS. Planeeringu koostamise eesmärgiks on uue sõidutee, kõnnitee ja parkimiskohtate rajamine. Helikopteriplatsi ning uue haiglahoone rajamine. Määratakse ehitusõigused maaüksustele Haigla tn 1 ja 5.

Tiigi 2h ja 2k maa-ala, 08.04.2010.a. nr 52. Tellija on ArtDrive OÜ. Detailplaneering oli kehtestatud 18.12.2008 otsusega nr 387, kuid menetlusprotsessis ilmnenud vea tõttu 21.01.2010 otsusega nr 3 kehtestamisotsuse tunnistati kehtetuks ning jätkati seadusjärgset menetlusprotsessi sealt, kus see katkes. Kehtestamisele esitatud planeeringu eesmärgiks on kahe olemasoleva krundi liitmine, sihtotstarbe täpsustamine ning ehitusõiguse määramine veoautode teenindushoone ehitamiseks (ehitusalune pindala 3980 m², max 2 korrust, kõrgus kuni 10 m). Lahendatakse juurdepääs Tiigi tänavalt ning luuakse 5 parkimiskohta sõiduautode ja 3 veoautode jaoks. Lahendatakse maa-ala heakorrastus, likvideeritakse mõned puud ja nähakse ette uue kõrghaljastuse istutamine. Krundi perimeetril planeeritakse kuni 2 m kõrguse piirde paigaldamine. Määratakse tehnovõrkude asukohad ning nendega varustamine. Detailplaneering toob kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepaneku (oli 100% tootmismaa, tuleb 100% ärimaa).

Tiigi tn 7 ja Tiigi tn 11 maa-alad, 27.05.2010.a. nr 79. Tellija on Sundstrand OÜ. Planeeringu koostamise eesmärgiks on luua võimalused Narva Tööstuspargi ehitamiseks. Tiigi tn 11 kinnistu sihtotstarve muudetakse tootmismaast (T 100%) tootmis- ja laohoonemaaks (Thk) ning Tiigi tn 7 kinnistu sihtotstarve muudetakse ärimaast (Ä 100%) äri- ja tootmismaaks (Ä 50% ja Th 50%). Enamus olemasolevatest hoonetest likvideeritakse. Tiigi tn 7 kinnistu jagatakse kuueks krundiks (kokku kuni 11 hoonet). Tiigi tn 11 kinnistu jagatakse kuueks krundiks (kokku kuni 15 hoonet, üks neist on säilitatav hoone). Planeeringuga tehakse ettepanek kruntide uutele nimetustele. Uushoonestus kavandatakse kuni kahekorruseliseks. Moodustatakse uus tööstuspargisisene liiklusmaa krunt Tiigi tn 7 ja Tiigi tn 11 kruntide arvelt. Parkimine sõidu- ja veoautodele on lahendatud maa peal ning krundisiseselt. Osa haljastusest likvideeritakse, planeeritakse uushaljastus. Lahendatakse maa-alade heakorrastus, liikluskorraldus ja jalakäijate teed. Määratakse tehnovõrkude asukohad.

Gerassimovi tn 5 maa-ala, 17.06.2010.a. nr 97. Tellija on Narva Development Project OÜ. Planeeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale alale ehitusõiguse määramine elumajade ehitamiseks, vajadusel krundipiiride täpsustamine, sihtotstarbe muutmine elamumaaks, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja jalakäijate teede lahendamine, tehnovõrkude asukoha määramine ning varustamisega lahendamine. Planeering muudab kehtivat Narva linna üldplaneeringut.

Kreenholmi tn 54a maa-ala, 17.06.2010.a. nr 98. Tellija on Viirma OÜ. Planeering ei muuda olemasolevaid krundipiire. Kinnistule on kavandatud ehitada 2 hoonet – 1-korruseline (ehitusalune pind kuni 265 m², kõrgus kuni 6 m) ja 2-korruseline (ehitusalune pind kuni 2118 m², kõrgus kuni 15 m). Säilitatakse 2 olemasolevat juurdepääsu kinnistule. Planeeritakse 163 parkimiskoha ehitamine. Krundi perimeetril kavandatakse uue haljastuse rajamine. Määratakse tehnovõrkude asukohjad. Planeering muudab kehtivat Narva linna üldplaneeringut.

Haigla tn 1 maa-ala, 26.08.2010.a. nr 129. Tellija on Narva Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet. Eesmärgiks on ehitusõiguse määramine olemasolevale hoonele juurdeehituse ja hooneid ühendava pääsla rajamiseks. Lahendatakse liikluskorralduse, maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused, määratakse tehnovõrkude asukohad. Ala kuulub Kreenholmi kinnismälestiste kaitsevööndisse. Detailplaneering ei sisalda Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Ak. Maslovi tn 5 maa-ala, 25.11.2010.a. nr 177. Tellija on Narva Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet. Planeeringus määratakse ehitusõigus kolme korterelamu ehitamiseks. Hoonete suurim lubatud kõrgus on kuni 22 m (kuni 6 korrust) ja lubatud ehitusalune pindala kuni 1155 m². Krundi täisehitusprotsent on 26% ja haljastusprotsent 9%. Planeeringus on ettenähtud uue haljastuse istutamine. Juurdepääs

krundile toimub Ak. Maslovi tänavalt, piki tänavat planeeritakse kõnnitee. Parkimine 66 autole (21 hoonealust parkimiskohta) on lahendatud krundisiseselt. Määratakse tehnovõrkude asukohad. Detailplaneering ei sisalda kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-alad, 21.12.2010.a. nr 197. Tellija on Narva Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet. Planeeringu eesmärk on maa-alale ehitusõiguse määramine logistika- ja tööstuspargi rajamiseks (kruntide täisehitusprotsent on kuni 50%), kruntide moodustamine, krundipiiride täpsustamine, liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise) lahendamine, maa-ala heakorrastuse ja haljastuse korraldamine, tehnovõrkude asukoha määramine ning nendega varustamine. Hetkel on krundid riigi omandis. Ala asub Elektrijaama linnaosas, tootmishoonete vahetus läheduses.

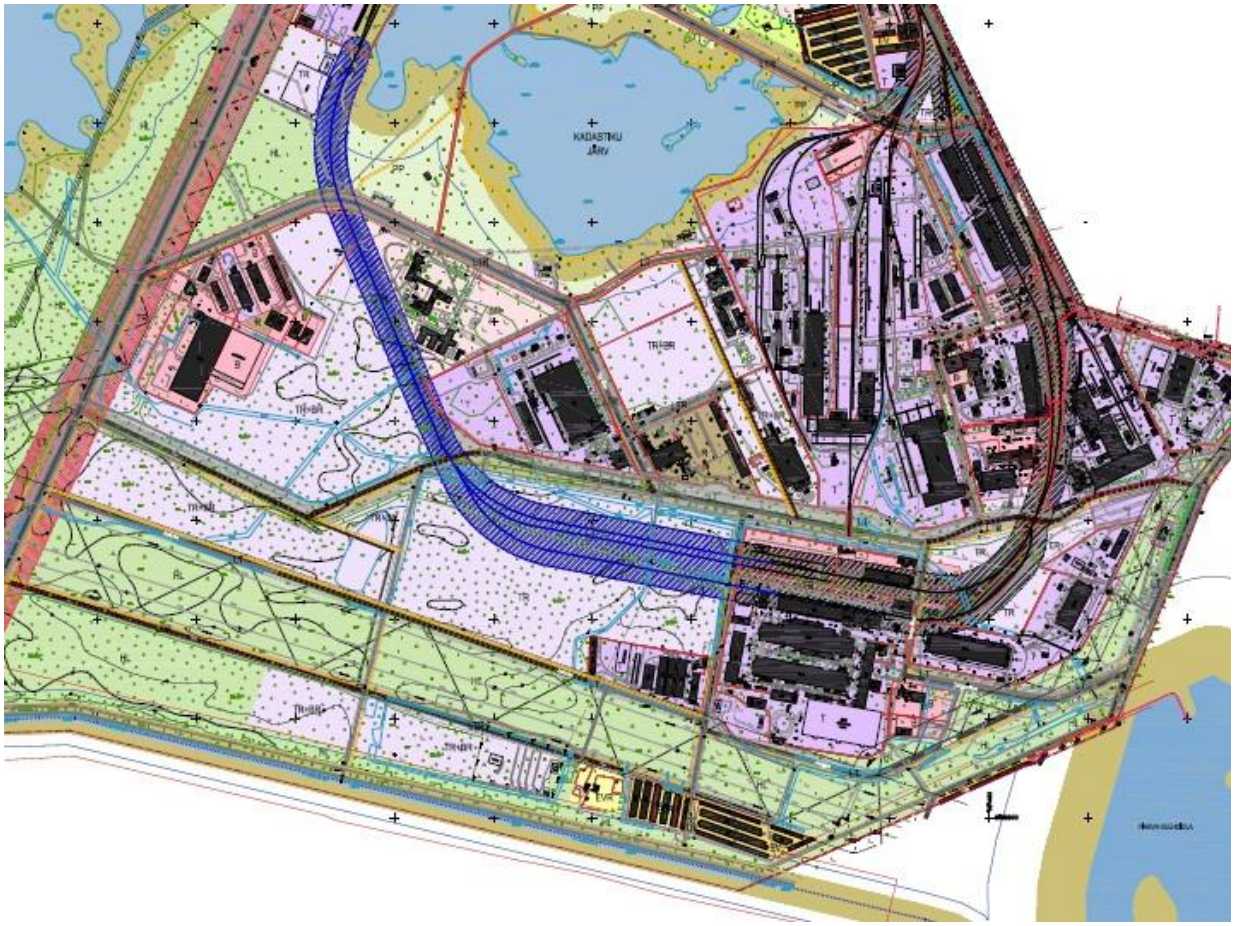
Joala tn 21, Joala tn 23A, Joala tn 23B, Joala tn 23C ja Joala tn 23D maa-ala, 23.08.2012.a. nr 104. Tellija on Narva Gate OÜ. Planeeringuga jagatakse olemasolevad kinnistud 70 uueks tootmismaa, sotsiaalmaa, liiklusmaa, elamumaa, ärimaa ja veemaa sihtotstarbega krundiks. Ette on nähtud rajada alale neli 20-korruselist hoonet, milledest kolm on eluhooned ning üks ärilise otstarbega. Hooned paigutakse nii, et nad ei varjutaks olulisi vaateid piirkonnale. Alale jäävad ajaloolised hooned säilitatakse, renoveeritakse ning võetakse kasutusse vastavalt Muinsuskaitseameti poolt seatud tingimustele ning lähtudes kultuurimälestiste kaitsevööndist. Nõukogudeajal ehitatud ning käesoleval ajal amortiseerunud hooned ja rajatised likvideeritakse ning nende asemele ehitatakse olevat ajaloolist ehitusjoont järgides uued hooned. Parkimine on lahendatud maapealsete ja -aluste parkimisplatside näol. Samuti on lahendatud heakorrastuse, haljastuse ja liiklusskeemi küsimused ning määratud tehnovõrkude asukohad.

Narva Tööstuspargi territoorium, 04.10.2012.a. nr 118. Tellija on Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus SA. Planeeringu eesmärk on luua võimalused antud maa-alale logistika- ja tööstuspargi rajamiseks. Planeeringuga määratakse maakasutuse sihtotstarbed ja tehnovõrkude asukohad ning lahendatakse liikluskorralduse, heakorrastuse ja haljastuse küsimused (kõrghaljastuse osakaal kinnistupinnast soovitavalt 3%). Hoonestusalad on osaliselt kavandatud läbi mitme krundi selleks, et vajadusel liita ehitusalad ja krundid kokku ning ehitada suuremaid hooneid ühendatud hoonestusalale. Parkimine on lahendatud krundisiseselt vastavalt normatiividele. Planeeritud raudteeharude kogupikkus on 2,8 km. Detailplaneeringuala asub Narva linnas Elektrijaama linnaosas Kadastiku karjääride vahetus läheduses. Vastavalt kehtivale Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringule planeeritava maa-ala sihtotstarbeks on ettevõtlusehitise reservmaa. Narva Tööstuspargi territooriumi detailplaneeringuga ei kavandata kehtiva üldplaneeringu muutmist.

Kulgu tn 15, Kulgu tn 15a ja kulgu tn 15b maa-ala, 20.06.2013.a. nr 51. Tellija on SKS Estonia Textile OÜ. Planeeringu lahendus näeb ette planeeringualal osaliselt olemasolevate hoonete lammutamist, Kulgu tn 15, Kulgu tn 15a ja Kulgu tn 15b kruntide liitmist, 100% tootmismaa maakasutuse sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramist kinnistu keskosale ühtse tootmishoonete kompleksi koos selle ümber uue sõidutee rajamiseks. Moodustatavale krundile on lubatud kuni nelja (4) ühekorruselise hoone ehitamine üldpindalaga kuni 8900 m² ja kõrgusega kuni 13 m. Parkimine on lahendatud oma krundi piirides ning planeeritavate parkimiskohtade arv on 36 kohta. Haljastuse suurim osa püüakse säilitada, uusistutust ei kavandata. Detailplaneeringuga määratakse ka tehnovõrkude asukohad. Planeeringu maa-ala pindalaga ca 1,6 ha asub Kulgu linnaosas. Kehtiva Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu järgi on Kulgu tn 15 krunt 100% ärimaa, Kulgu tn 15a krunt 100% tootmismaa ning Kulgu tn 15b krunt 100% ärimaa. Kehtestatud Kulgu tn 15, Kulgu tn 15a ja Kulgu tn 15b maa-ala detailplaneering toob kaasa kehtiva Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepaneku maakasutuse juhtfunktsiooni osas kuna Kulgu tn 15, Kulgu tn 15a ja Kulgu tn 15b kinnistud liidetakse kokku ning moodustatakse üks tootmismaa sihtotstarbega krunt.

Planeeritava ala planeerimispõhimõtted

Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering näeb planeeritavale alale ette ettevõtlusehitise reservmaa, tootmise reservmaa ning loodusliku haljasmaa (kõrgepingeliinide kaitsevööndis). Planeeritava ala kirdeossa on ette nähtud perspektiivsed raudteeharud 30 m kaitsevööndiga. Näidatud on kolm teed, mis algavad Elektrijaama teelt ning läbivad planeeritavat ala või piirnevad sellega.



Väljavõte Narva tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringust

Käesolev detailplaneering ei muuda üldplaneeringut sihtotstarvete osas, kuid ei näe alale ette raudteed ning ka ühendusteed on kavandatud mõningase erinevusega (Vt. peatükk Üldplaneeringu muutmise ettepanek). Detailplaneeringu eesmärgiks on luua võimalused antud alale ühtse tootmis- ja ettevõtlusala rajamiseks. Narva linnas on soodsad tingimused ettevõtluse arendamiseks, sest seal on mitmeid juba väljaarenenud tööstusettevõtteid. Tööstuse jaoks on ette nähtud eraldi piirkond, mis jääb linna keskusest ja elamupiirkondadest eemale.

Planeeritav ala paikneb teiste tootmismaa ja ärimaa sihtotstarbega maade läheduses. Planeeringuga nähakse alale ette erineva suuruse ja sihtotstarvete osakaaluga tootmismaa- ja ärimaakrunte. See loob võimaluse erinevatel ettevõtetel rajada sinna oma vajadusele vastavaid ettevõtteid. Hoonestusalade piiritlemisel on arvestatud võimalusega ühendada mitme krundi hoonestusalad. See võimaldab vajadusel rajada tootmise iseloomust sõltuvalt ka suuremaid hooneid kui ühe krundi piiridesse mahuks.

Läbi ala on kavandatud rajada suurem tänav, mis tagaks ligipääsu kõigi moodustatavate kruntideni. Planeeritud on ka ühendus Vana-Joala teega ning perspektiivne ühendus ala kirdeosaga.

Planeeringulahendust vaadata detailplaneeringu põhijooniselt (joonis DP-4).

Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks

Käesolev planeering muudab kehtivat üldplaneeringut järgnevalt:

1. Üldplaneeringuga on ala kirdeosasse kavandatud perspektiivne raudteekoridor. Antud hetkeks pole keegi avaldanud soovi rajada ettenähtud raudteeühendust, samuti puudub maaomanikul selle vastu huvi. Seega teeb käesolev detailplaneering ettepaneku alale raudteed mitte rajada.

2. Üldplaneeringus on näidatud olemasolevad ja perspektiivsed juurdepääsuteed, mis ala läbivad või sellega piirnevad. Käesoleva detailplaneeringu lahendus näitab teede asukohti ning ühendusi mõningate erinevustega. Mitme läbiva tee asemel on planeeritud üks põhiline läbiv tänav, mis hargneb ülejäänud alale. Ühendus Elektrijaama tee ja Vana-Joala tee vahel on siiski tagatud. Samuti nähakse ette perspektiivne ühendus ala kirdeossa. Väljaspool planeeritavat ala jäävaid teid detailplaneeringuga ei käsitleta ega planeerita.

Üldplaneeringus näidatud sihtotstarbed jäävad antud detailplaneeringus samaks.

Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kavandatud kokku 61 krunti. Kinnistute planeeritud sihtotstarve on äri-, tootmis- ja laohoonemaa, üldkasutatav maa (looduslik haljasala) ning transpordimaa (juurdepääsutee maa-ala).

Planeeringueelsetest ning planeeringujärgsetest maakasutuse sihtostarvetest ning krundi suurustest annab ülevaate allolev tabel.

Maakasutuse koondtabel.

Pos. nr.	Aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus m^2	Moodustatakse kinnistutest või riigimaast	Liidetavate-lahu-tatavate osade suurused m^2	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1		Ä 100 %	3065	Elektrijaama tee 20	-3065	T 100%
2		Ä 70 %/ T 30%	4339	Elektrijaama tee 20	-4339	T 100%
3		Ä 70 %/ T 30%	4908	Elektrijaama tee 20	-4908	T 100%
4		Ä 70 %/ T 30%	10062	Elektrijaama tee 20	-10062	T 100%
5		Ä 70 %/ T 30%	12114	Elektrijaama tee 20	-12114	T 100%
6		Ä 70 %/ T 30%	7082	Elektrijaama tee 20	-7082	T 100%
7		Ä 70 %/ T 30%	6000	Elektrijaama tee 20	-6000	T 100%
8		T 90 %/ Ä 10%	25046	Elektrijaama tee 20	-25046	T 100%

9		T 90 %/ Ä 10%	5389	Elektrijaama tee 20	-5389	T 100%
10		T 90 %/ Ä 10%	15648	Tiigi tn 2p	-15648	T 100%
11		T 90 %/ Ä 10%	14957	Tiigi tn 2p	-14957	T 100%
12		T 90 %/ Ä 10%	11986	Tiigi tn 2p	-11986	T 100%
13		T 90 %/ Ä 10%	22170	Elektrijaama tee 20	-22170	T 100%
14		Ä 100 %	13323	Elektrijaama tee 20	-13323	T 100%
15		T 90 %/ Ä 10%	5491	Vana-Joala tee 21	-5491	T 100%
16		T 90 %/ Ä 10%	5839	Vana-Joala tee 21	-5839	T 100%
17		T 90 %/ Ä 10%	6986	Vana-Joala tee 21	-6986	T 100%
18		T 90 %/ Ä 10%	6264	Vana-Joala tee 21	-6264	T 100%
19		T 90 %/ Ä 10%	6289	Vana-Joala tee 21	-6289	T 100%
20		T 90 %/ Ä 10%	6314	Vana-Joala tee 21	-6314	T 100%
21		T 90 %/ Ä 10%	6974	Vana-Joala tee 21	-6974	T 100%
22		T 90 %/ Ä 10%	11617	Vana-Joala tee 21	-11617	T 100%
23		T 90 %/ Ä 10%	6813	Vana-Joala tee 21	-6813	T 100%
24		T 90 %/ Ä 10%	7088	Vana-Joala tee 21	-7088	T 100%
25		T 90 %/ Ä 10%	6469	Vana-Joala tee 21	-6469	T 100%
26		T 90 %/ Ä 10%	19004	Vana-Joala tee 21	-19004	T 100%
27		T 90 %/ Ä 10%	5562	Vana-Joala tee 21	-5562	T 100%
28		T 90 %/ Ä 10%	11700	Vana-Joala tee 21	-11700	T 100%
29		T 90 %/ Ä 10%	11082	Vana-Joala tee 21	-11082	T 100%
30		T 90 %/ Ä 10%	21825	Vana-Joala tee 21	-21825	T 100%
31		T 90 %/ Ä 10%	13951	Vana-Joala tee 21	-13951	T 100%
32		T 90 %/ Ä 10%	8784	Elektrijaama tee 22	-8784	T 100%
33		T 90 %/ Ä 10%	8058	Elektrijaama tee 22	-8058	T 100%
34		T 90 %/ Ä 10%	8927	Elektrijaama tee 22	-8927	T 100%
35		T 90 %/ Ä 10%	9586	Elektrijaama tee 22	-9586	T 100%
36		T 90 %/ Ä 10%	9178	Elektrijaama tee 22	-9178	T 100%
37		T 90 %/ Ä 10%	9697	Elektrijaama tee 22	-9697	T 100%
38		T 90 %/ Ä 10%	11761	Elektrijaama tee 22	-11761	T 100%
39		T 90 %/ Ä 10%	14380	Elektrijaama tee 22	-14380	T 100%
40		Ümr 100%	54186	Vana-Joala tee 30	-54186	T 100%
41		Ümr 100%	110184	Vana-Joala tee 20	-110184	T 100%
42		Ümr 100%	30901	Vana-Joala tee 14	-30901	T 100%
43		Ümr 100%	21519	Vana-Joala tee 6a	-21519	T 100%
44		Ümr 100%	10282	Vana-Joala tee 5	-10282	T 100%
45		Ümr 100%	36681	Vana-Joala tee 4	-36681	T 100%
46		Ümr 100%	6405	Vana-Joala tee 4	-6405	T 100%
T1		L 100 %	22044	Elektrijaama tee 20	-3916	
				Riigimaa	-18028	sihtotstarbeta
				Elektrijaama tee 22	-100	T 100%
T2		L 100 %	15637	Elektrijaama tee 20	-13634	T 100%
				Tiigi tn 2p	-2003	T 100%
T3		L 100 %	22976	Riigimaa	-12162	sihtotstarbeta
				Elektrijaama tee 20	-1692	T 100%
				Elektrijaama tee 22	-9122	T 100%

T4		L 100 %	27454	Vana-Joala tee 21	-27454	T 100%
T5		L 100 %	2571	Elektrijaama tee 20	-1719	T 100%
				Tiigi tn 2p	-852	T 100%
T6		L 100 %	6102	Vana-Joala tee 21	-6102	T 100%
T7		L 100 %	4580	Elektrijaama tee 18	-4580	T 100%
T8		L 100 %	4566	Elektrijaama tee 18	-4566	T 100%
T9		L 100 %	7066	Elektrijaama tee 18	-7066	T 100%
T10		L 100 %	3234	Riigimaa	-3234	sihtotstarbeta
T11		L 100 %	6924	Riigimaa	-6924	sihtotstarbeta
T12		L 100 %	2644	Riigimaa	-2644	sihtotstarbeta
T13		L 100 %	4131	Riigimaa	-4131	sihtotstarbeta
T14		L 100 %	2110	Riigimaa	-2110	sihtotstarbeta
T15		L 100 %	6165	Vana-Joala tee 4	-6165	T 100%
		Kokku:	804090		-804090	

Hoonestusala piiritlemine

Hoonestusalad on osaliselt kavandatud läbi mitme krundi, mis tähendab, et planeeringuga on ette nähtud hilisemaid võimalikke ehitusalade liitmisi ja võimalusi ehitada suuremaid hooneid ühendatud hoonestusalale, mis võib ulatuda üle mitme kinnistu, seejuures tuleb tagada hoonete vahel normikohased tuleohutuskujad. Hoonestusalad on näidatud ka üksikutele kruntidele (vt joonis DP-4 - Põhijoonis). Hoonestusalade piiritlemisel on arvestatud erinevate kitsendustega, mis on toodud ära olemasoleva olukorra kirjelduses ning ka peatükis Kitsendused. Hoonestusalasse jäävad geodeetilised lähtepunktid tõstetakse ümber (vt. Peatükk Kitsendused).

Ehitusõigus

Krunt 1 suurus on 3065 m^2 ja sihtotstarve 100% ärimaa (002; Ä), väikeettevõtluse hoone ja – tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 2346 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 9384 m^2.

Krunt 2 suurus on 4339 m^2 ja sihtotstarve 70% ärimaa (002; Ä), 30% tootmismaa (003; T), täpsemalt 70% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ja 30% tootmishoone maa või laohoone maa. Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 3347 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 13388 m^2.

Krunt 3 suurus on 4908 m^2 ja sihtotstarve 70% ärimaa (002; Ä), 30% tootmismaa (003; T)), täpsemalt 70% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ja 30% tootmishoone maa või laohoone maa. Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 3841 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 15364 m^2.

Krunt 4 suurus on 10062 m^2 ja sihtotstarve 70% ärimaa (002; Ä), 30% tootmismaa (003; T)), täpsemalt 70% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ja 30% tootmishoone maa või laohoone maa. Ehitada on lubatud kuni viis maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 8464 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 33856 m^2.

Krunt 5 suurus on 12114 m^2 ja sihtotstarve 70% ärimaa (002; Ä), 30% tootmismaa (003; T)), täpsemalt 70% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ja 30% tootmishoone maa või laohoone maa. Ehitada on lubatud kuni viis maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 10391 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 41564 m^2.

Krunt 6 suurus on 7082 m^2 ja sihtotstarve 70% ärimaa (002; Ä), 30% tootmismaa (003; T)), täpsemalt 70% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ja 30% tootmishoone maa või laohoone maa. Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 5780 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 23120 m^2.

Krunt 7 suurus on 6000 m^2 ja sihtotstarve 70% ärimaa (002; Ä), 30% tootmismaa (003; T)), täpsemalt 70% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ja 30% tootmishoone maa või laohoone maa. Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 4784 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 19136 m^2.

Krunt 8 suurus on 25046 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä)), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni viis maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 22527 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 90108 m^2.

Krunt 9 suurus on 5389 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 4199 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 16796 m^2.

Krunt 10 suuruson 15648 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni viis maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 13500 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 54000 m^2.

Krunt 11 suurus on 14957 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni viis maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 12300 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 49200 m^2.

Krunt 12 suurus on 11986 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni viis maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 10200 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 40800 m^2.

Krunt 13 suurus on 22170 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni viis maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud

ehitusalune pind kokku on 18000 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 72000 m^2.

Krunt 14 suurus on 13323 m^2 ja sihtotstarve 100% ärimaa (002; Ä), väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni viis maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 11200 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 44800 m^2.

Krunt 15 suurus on 5491 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 4332 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 17328 m^2.

Krunt 16 suurus on 5839 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 4645 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 18580 m^2.

Krunt 17 suurus on 6986 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni neli maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 5640 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 22560 m^2.

Krunt 18 suurus on 6264 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni neli maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 4926 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 19704 m^2.

Krunt 19 suurus on 6289 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni neli maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 4947 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 19788 m^2.

Krunt 20 suurus on 6314 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni neli maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 4967 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 19868 m^2.

Krunt 21 suurus on 6974 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni neli maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 5524 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 22096 m^2.

Krunt 22 suurus on 11617 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa.

Ehitada on lubatud kuni viis maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 9900 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 39600 m^2.

Krunt 23 suurus on 6813 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni neli maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 5400 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 21600 m^2.

Krunt 24 suurus on 7088 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni neli maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 5680 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 22720 m^2.

Krunt 25 suurus on 6469 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni neli maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 5098 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 20392 m^2.

Krunt 26 suurus on 19004 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni viis maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 15900 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 63600 m^2.

Krunt 27 suurus on 5562 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 4361 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 17444 m^2.

Krunt 28 suurus on 11700 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni viis maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 10004 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 40016 m^2.

Krunt 29 suurus on 11082 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni viis maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 9250 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 37000 m^2.

Krunt 30 suurus on 21825 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni viis maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 19300 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 77200 m^2.

Krunt 31 suurus on 13951 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni viis maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 11900 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 47600 m^2.

Krunt 32 suurus on 8784 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni viis maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 7300 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 29200 m^2.

Krunt 33 suurus on 8058 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni viis maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 6650 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 26600 m^2.

Krunt 34 suurus on 8927 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni viis maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 7400 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 29600 m^2.

Krunt 35 suurus on 9586 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni viis maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 8000 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 32000 m^2.

Krunt 36 suurus on 9178 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni viis maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 7600 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 30400 m^2.

Krunt 37 suurus on 9697 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni viis maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 8100 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 32400 m^2.

Krunt 38 suurus on 11761 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni viis maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 10000 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 40000 m^2.

Krunt 39 suurus on 14380 m^2 ja sihtotstarve 90% tootmismaa (003; T), 10% ärimaa (002; Ä), täpsemalt 90% tootmishoone maa või laohoone maa ja 10% väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa. Ehitada on lubatud kuni viis maksimaalselt neljakorruselist hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud

ehitusalune pind kokku on 12500 m^2 ja maksimaalne kõrgus on 40 m. Maksimaalne suletud brutopind on 50000 m^2.

Krunt 40 suurus on 54186 m^2 ja sihtotstarve 100% üldkasutatav maa (017; Üm). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt 41 suurus on 110184 m^2 ja sihtotstarve 100% üldkasutatav maa (017; Üm). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt 42 suurus on 30901 m^2 ja sihtotstarve 100% üldkasutatav maa (017; Üm). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt 43 suurus on 21519 m^2 ja sihtotstarve 100% üldkasutatav maa (017; Üm). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt 44 suurus on 10282 m^2 ja sihtotstarve 100% üldkasutatav maa (017; Üm). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt 45 suurus on 36681 m^2 ja sihtotstarve 100% üldkasutatav maa (017; Üm). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt 46 suurus on 6405 m^2 ja sihtotstarve 100% üldkasutatav maa (017; Üm). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T1 suurus on 22044 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T2 suurus on 15637 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T3 suurus on 22976 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T4 suurus on 27454 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T5 suurus on 2571 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T6 suurus on 6102 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T7 suurus on 4580 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada. Krunt on kavandatud teenindama Pos 1 ärimaa krunti, kuhu saab vastavalt vajadusele rajada parkimisala.

Krunt T8 suurus on 4566 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada. Krunt on kavandatud üldkasutatavaks reservparkimisalaks, mis võetakse vastavalt vajadusele.

Krunt T9 suurus on 7066 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T10 suurus on 3234 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T11 suurus on 6924 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T12 suurus on 2644 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T13 suurus on 4131 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T14 suurus on 2110 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T15 suurus on 6165 m^2 ja sihtotstarve 100% transpordimaa (007; L). Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Ehitusõiguste tabel on tervikuna toodud joonisel DP-4 Põhijoonis.

Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektile

Hoonete välisviimistlus määrata konkreetsete ehitusprojektidega.

- ✓ Hoonestusviis – lahtine;
- ✓ Katusekalle – kõigil hoonetel 0 - 45°;
- ✓ Viimistlusmaterjalidele kitsendusi ei seata;
- ✓ Piirete kõrgus 5 m tänava pinnast;
- ✓ Hoone 0,00 täpsustada järgnevas projekteerimisstaadiumis;

Enne projekteerimistingimuste taotlemist koostada riskianalüüs, et oleks võimalik planeeringutes hinnata Kemikaaliseadusest (§ 14 lg 3) tulenevaid asjaolusid. Juhul, kui planeeringualale rajatakse veel teisi suure riskiohuga objekte, tuleb hinnata ka nende võimalikku mõju ümbruskonnale.

Riskianalüüs kooskõlastada Päästeameti Ida Päästekeskuse Kriisireguleerimise bürooga, ning selle tulemustest teavitada Narva Vesi ASi.

Ehitusprojekti koosseisus esitada käitumisjuhised ning vajalikud ennetus- ja leevendusmeetmed, vastavalt riskianalüüsi tulemustele.

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest, Ehitusseadusest ning Narva linna ehitusmäärusest. Kruntidel, kus on määratud ehitusõigus, on lubatud hoonete ehitamine vastavalt määratud ehitusõigusele ja tingimustele. Kruntidel on sihtotstarbe teenindamiseks lubatud teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine. Planeeringuga määratletud ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus on katuse harja kõrgus hoonega külgnevast maapinnast.

Hoonete ehitusprojektis lahendada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele hoonete ja ehitiste ligipääsetavust ja kasutamist tagavad lahendused ning projekteerida vähemalt 3 parkimiskohta hoone peasissepääsu ligiduses.

Ehitusprojektide koostamisel arvestada:

- ✓ Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müratasemе mõõtmise meetodid“ asjasepuutuvate nõuetega;
- ✓ Sotsiaalministri 17. mai 2002. a määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ asjasepuutuvate nõuetega;

Teeprojekti koosseisus lahendada kuivenduskraavide täpsed asukohad, vastavalt vajadusele on lubatud kraavid asendada toruga, seejuures peab projekteerija tagama piirkonna liigniiskuse ära juhtimise tagamise.

Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted

Tänavavõrkude ja liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud EVS 843:2003 toodud nõuete ja rakendusjuhistega.

Planeeringualale on peamiseks juurdepääsuteedeks Elektrijaama tee, Tiigi tänav ning ka Vana-Joala tee.

Tegemist on äri- ja tootmisalaga, kus liiguvad ka kogukad ning pikad veoautod, mille pöörderaadiused on suured. Planeeritud kruntide laiad sissepääsud võimaldavad veoautodel kruntidele siseneda.

Planeeringuala kruntide teenindamiseks on planeeritud rajada uus läbiv tee, mis võimaldaks juurdepääsu kõigile planeeritud kruntidele. Samas on ka tagatud ühendus Elektrijaama tee ja Vana-Joala tee vahel. Uus teelõik on kavandatud ka Vana-Joala tee 4 krundi kirdeosasse. Samuti on näidatud perspektiivne ühendus ala kirdeosaga.

Tee laius on vähemalt 8 meetrit (3,5m + 3,5m ning 1m jalakäijate rada). Umbtee lõpus peab olema tuletõrje vahendite ümberpööramise võimalus.

Teekaitsevöönd planeeritavale teele on 0 m.

Sissesõiduteede täpsed asukohad ning lahendused esitatakse vastavate kruntide ehitusprojektidega. Sissesõidu ja värava laius peab olema vähemalt 4 m.

Olemasolevad teed planeeritava ala lõunaosas üldkasutatavate kruntide vahel on kavandatud säilitada ning nende jaoks on moodustatud eraldi transpordimaakrundid.

Parkimine lahendatakse kinnistusiseselt ehitusprojektidega vastavalt ettevõtte vajadusele. Parkimisnormatiividega arvestamine on soovituslik. Parkimine tuleb lahendada omal krundil.

Parklate projekteerimisel arvestada sadevete kogumisega õli- ja liivapüüduritega kaevude kaudu. Sadevesi juhtida sademevetekanalisatsiooni.

Planeeritavate kõnniteede ja sõiduteede lahendus on välja toodud põhijoonisel (joonis DP-4).

Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord

Keskkonnakaitse

Planeeritav ala asub tööstuspiirkonnas ning elamualad jäävad sellest kaugele.

Haljastus

Planeeritud haljasalade osakaal on 35% kogu alast (kokku kuus krunti). Ülejäänud kruntide haljastus kavandada ehitusprojektide käigus.

Infrastruktuuri, teede ja hoonete projekteerimise eesmärgil tuleb kogu detailplaneeringu alal läbi viia raadamine.

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlusel lähtuda kehtivast *Jäätmeseadusest* (vastu võetud 28.01.2004.a. seadusega (*RT I 2004, 9, 52*), jõustus 01.05.2004.a. Muudetud järgmiste seadustega (vastuvõtmise aeg, avaldamine Riigi Teatajas, jõustumise aeg): *14.04.2004 (RT I 2004, 30, 208) 1.05.2004; 22.02.2005 (RT I 2005, 15, 87) 3.04.2005; 16.06.2005 (RT I 2005, 37, 288) 10.07.2005; 31.05.2006 (RT I 2006, 28, 209) 30.06.2006; 7.12.2006 (RT I 2006, 58, 439) 1.01.2007; 8.02.2007 (RT I 2007, 19, 94) 11.03.2007; 8.02.2007 (RT I 2007, 19, 94) 12.07.2007; 8.02.2007 (RT I 2007, 19, 94) 1.01.2008; 8.02.2007 (RT I 2007, 19, 94) 1.10.2008; 13.06.2007 (RT I 2007, 44, 315) 14.07.2007; 22.11.2007 (RT I 2007, 66, 408) 1.01.2008; 18.12.2008 (RT I 2009, 3, 15) 1.02.2009; 7.05.2009 (RT I 2009, 25, 150) 1.07.2009; 15.06.2009 (RT I 2009, 39, 262) 24.07.2009; 30.09.2009 (RT I 2009, 49, 331) 1.01.2010; 26.11.2009 (RT I 2009, 62, 405) 1.01.2010* ning *Narva Jäätmehoolduseeskirjast*, Narva Linnavolikogu 14. veebruari 2008.a. määrus nr 9.

Prügikonteinerite ala ja/või jäätmemaja on planeeritud igale planeeritud kinnistule, kõvakattega alusele. Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise kohad on ette nähtud krundi piires. Konteinerid paigaldatakse vastavalt jäätmeliikidele, prügiautodele ligipääsetavasse kohta (vt Joonis DP-5 *Põhijoonis*). Eraldi kogutakse segaolmejäätmeid, paberit, pappi ja biolagunevaid (komposteeritavaid) jäätmeid. Eraldi on soovitav koguda ka teisi jäätmeliike (s.h. pakendeid). Jäätmekäsitlusel lähtuda Keskkonnateenistuse ettekirjutustest ja jäätmehoolduseeskirjast. Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundivaldajal leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

Juhul, kui hoonestamine toimub üle mitme krundi, siis rajada vastavalt vajadusele üks suurem jäätmemaja, vastavalt planeeritava hoone vajadustele.

Tehnovõrgud

Käesoleva planeeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida on vastavate projektidega lubatud täpsustada. Tehnovõrkude ühenduskohad esitatakse joonisel DP-5 – Tehnovõrkude koondplaan. Tehnovõrkude projekteerimiseks täpsustada tehnilised tingimused trassivaldajatega. Planeeritud krundiväliste tehnovõrkude omandiküsimus lahendatakse vastavate kokkulepete alusel peale nende välja ehitamist. Projekteerimise etapis täpsustada trasside ehitamise kaasfinantseerimine trassivaldajatega ning trasside teenindusulatus. Tehnovõrkude kulgemise koridoride planeerimisel on arvestatud trasside kaitsetsoonidega. Täpsem tehnovõrkude lahendus antakse projekteerimise käigus. Tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist tehniliste tingimuste väljastajatega. Piirkonna liigniiskuse eemaldamiseks on teede äärde planeeritud kuivenduskraavid, mis ühinevad juba olemasolevaate kraavidega (orienteeruvad asukohad on toodud joonisel DP-4 – Põhijoonis).

Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse lahendamiseks on AS Narva Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused 04.06.2013 C/923-1.

Planeeringualale on planeeritud uued veetorustikud. Veetorustikud on paigutatud peamiselt teemaa-alale või selleks ette nähtud tehnovõrkude koridori krundile. Uued veetorustikud tuleb ühendada olemasolevatega torustikega, ühenduskohti on kolm ja on näidatud tehnovõrkude joonisel. Ühenduskohtade juurde ja planeeringuala piiridele on ette nähtud veemõõdukaevud. Igale krundile on planeeritud liitumiseks ühendustorustikud.

Tuletõrjeveevarustus

Planeeringuala tuletõrjeveevarustus lahendatakse vastavalt Siseministri 18. augusti 2010a määrusele nr 37 „Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“ ning vastavalt EVS 812-6:2012. AS Narva Vesi poolt on väljastatud tehnilised tingimused 04.06.2013 C/923-1.

Tuletõrjevee saamiseks tuleb planeeringualale rajada tuletõrjehüdrandid. Tagamaks planeeringu alal vajalik tuletõrjevesi tuleb uued rajatavad veetorustikud olemasolevatega ringistada. Vajalik tuletõrjevesi põhja poole planeeritud tupiktee torustiku hüdrantides on tagatud alles perspektiivse veetorustiku väljaehitamisel, mille ühenduskoht on näidatud joonisel.

Olmekanalisatsioon

Planeeringuala olmekanalisatsioon lahendamiseks on AS Narva Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused 04.06.2013 C/923-1.

Planeeringualale on planeeritud rajada reovee kogumiseks kanalisatsiooni süsteem. Reovesi kogutakse kruntidelt isevoolsete kanalisatsiooniga reoveepumplatesse. Reoveepumplatest suunatakse edasi survetorustikega. Viimasest pumplast (KP-1) suunatakse kogu planeeritava ala reovesi edasi olemasolevasse survetorustikku.

Planeeringualale on ette nähtud 4 kanalisatsiooni pumplat, mis on näidatud joonisel.

Sademevesi

Planeeringuala sademevee kogumiseks on AS Narva Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused 04.06.2013 C/923-1. Olemas on nõusolek juhtida kogutav sademevesi Balti SEJ juurdevoolukanalisse.

Sademevesi on ette nähtud koguda kruntide ja teede äärde planeeritavate kraavidega. Planeeritavatelt kinnistutelt kogutavad sademeveed saab juhtida rajatavatesse kraavidesse. Vastavalt vajadusele ja sademevee reostusele tuleb kruntidelt kogutav sademevesi lokaalselt puhastada.

Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus on planeeritud vastavalt Elion Ettevõtted AS poolt 20.06.2013 koostatud Telekommunikatsioonialastele Tehnilistele Tingimustele nr.21379004. Planeeringuala sidega varustamiseks tuleb ehitada välja fiiberoptilise kaabli paigaldamiseks kaablikanalisatsioon alates Elektrijaama tee – Kadastiku tn. ristmikuni Elion Ettevõtted AS poolt väljaehitatud sidekanalisatsiooni lõpust kuni planeeringualale paigaldatava sidekaevuni ja optilise sidekaabli jaotuskapini. Fiiberoptiline kaabel tuuakse planeeringualale Elektrijaama tee 1 eest olemasolevast sidekaevus asuvast kaabli jätkust.

Planeeringuala sidevõrk planeeritakse fiiberoptiliste kaablitega, niinimetatud PON (passiivne optiline võrk), kus igale krundile viiakse alates jaotlast eraldi kaabel. Kaablid paigaldatakse kruntideni jaotusmikrotorudes, jaotlate vahel rajatakse fiiberoptiline magistraalvõrk kasutades paigalduseks magistraal sidekaablikanalisatsiooni.

Sidekanalisatsiooni kulgemine on planeeritud ühendusteede äärde ühiskondliku kasutusega maale. Ristumistel teiste kommunikatsioonidega ja teedega tuleb sidekanalisatsiooni kaitseks paigaldada ta täiendavalt kaitsetorudes.

Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud lahendada vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 05.06.2013 nr NEV/31972-1. Planeeringuala elektriga varustamiseks on kavandatud kolm alajaama võimsusega koguvõimsusega 6MW (2000 kW alajaam), millised ühendatakse ringtoitel 6kV võrguga. Ühendamine nähakse ette 110/35/10/6 kV Kreenholmi sõlmjaamast (Kreenholmi 72) ja 6 kV Lõuna jaotuspunkti 6 kV jaotusseadmest (Tiigi 5).

Lähtuvalt planeeritavatest alajaamadest ehitatakse välja 0,4 kV jaotusvõrk planeeringuala kruntide elektriga varustamiseks. Kruntide piirile on planeeritud kaablitransiit-liitumiskilbid, millised ühendatakse ringtoitele.

Tänavavalgustus

Planeeringuala tänavavalgustus on planeeritud rajada sõiduteede äärtesse paigaldavate metallpostidel LED valgusallikatega valgustitega. Tänavavalgustuse liitumis-lülimiskilbid (TVK) on planeeritud perspektiivsete alajaamade kinnistute piirile. Tänavavalgustuse toiteliinid on planeeritud sõidudeede äärde alumiiniumsoontega maakaablitega.

Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse vastavalt AS Narva Soojusvõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 03.06.2013 nr 1-12/139-1.

Tuleohutus

Ehitistevaheliste kujade määramisel on arvestatud Eesti Vabariigi Standardiga (EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus) ning Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Määrusest tulenevalt peab hoonete vahele tule leviku takistamiseks jääma vähemalt 8 m kuja. Kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike (tulemüür, tuletõkkesein) või muude abinõudega. Antud planeeringus on arvestatud kujadeks 8 m.

Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3. Täpsem tulepüsivusklass anda järgnevas projektieerimisstaadiumis.

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti Vabariigi Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

Soovituslikud meetmed kuritegevuse ennetamiseks ehk turvalise linnaruumi kujundamiseks on:

- Linnakeskkonna terviklik väljaarendamine, st soodustada alal töökohtade loomist ja ettevõtlust ning tagada nendeni korralik valgustatud tänava ja kergliiklusteede võrk.
- Olemasoleva füüsilise struktuuri säilitamine uue hoonestuse rajamisel.
- Tuttav keskkond väldib orienteerumatust ja anonüümsust ja loob eeldused turvalisema keskkonna kujunemiseks.
- Tänavate ja platside välisvalgustuse tagamine, see annab nähtavuse ja turvatunde.
- Varustada uus ettevõtluskeskkond infoviitadega, see tagab selge arusaamise liikumisteede süsteemist ja seda ümbritsevast linnakeskkonnast.
- Tagada raskeveokitele loogiline ja lihtsalt viidatud liikumisskeem (see võib olla tööstusala arendamis erinevatel etappidel erinev), et minimaliseerida liiklusohtlikud olukorrad ja

väärtusliku koormaga veokite ekslemine välja ehitamata ja kasutamata aladele, kus võib olla suurem kuriteoohvriks langemise risk.
- Tagada äri- ja tööstusettevõtete territooriumite üle piisav kontroll – nt soovitavalt kasutada videovalvet või mehitatud valvet, piirata ala aiaga jne.
- Tagada kõrgema kuritegevusriskiga ja aktiivse liikumisega piirkondades linna, turvateenuse pakkujate ja politsei koostöös ala patrullimine. Patrullitavad alad (nt puhkehooajal Kadastiku järvede ümbrus) määrata jooksvalt vastavalt seire tulemustele ja piirkonna välja ehitamise tempole (uued korrastatud alad tuleks hõlmata patrullitava ala hulka).

Krundi omanikul on soovitav hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga.

Osaliselt või täielikult kehtetuks muutuvad planeeringud planeeritaval maa-alal

Planeeringualal kehtivad detaiplaneeringud puuduvad.

Kitsendused ja servituudid

Täpsed andmed olemasolevate tehnovõrkude ja muu kohta on toodud peatükis Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Ala läbivatel kõrgepingeliinidel on Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007.a määruse nr 19 (RTL 2007, 27, 482, jõustunud 20.07.2007) „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ järgi järgnevad kaitsevööndid: 35-110 kV kõrgepingeliinil 25 m ja 220-330 kV kõrgepingeliinil 40 m telgjoonest mõlemale poole.

Alale jäävatele ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni maa-alustele survetorustikele on Keskkonnaministri 16.12.2005.a määruse nr 76 (kehtestatud Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seaduse alusel) „Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ järgi järgnevad kaitsevööndid: 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m ning 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul 3 m torustiku telgjoonest mõlemale poole.

Ala ääristavatele maapealsetele soojatorustikele on Vabariigi Valitsuse 02.07.2002.a. määruse nr 213 (RT I 2002, 58, 368, jõustunud 13.07.2002, kehtestatud Surveseadme ohutuse seaduse alusel) „Surveseadme kaitsevööndi ulatus“ järgi järgnevad kaitsevööndid: aurutorustikul töörõhul 16 bar ja alla selle 5 m ning veetorustikul töörõhul üle 6 bar 5 m mõlemale poole torustikke piiravat äärmise isolatsiooni välispinda.

Alale jäävale gaasitrassile on Vabariigi Valitsuse 02.07.2002.a. määruse nr 212 (kehtestatud Küttegaasi ohutuse seaduse alusel) „Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus“ järgi kaitsevöönd A- ja B-kategooria gaasipaigaldise korral, sõltumata torustiku läbimõõdust 1 m.

Alale jääb ka osaliselt Narva Veehoidla ranna ja kalda piiranguvöönd, mis on Looduskaitseseaduse (vastu võetud 21.04.2004.a.) järgi üle 10 ha suurusel veehoidlal 100 m.

Alale jäävatele geodeetilistele märkidele on Keskkonnaministri 28.06.2013.a. määruse nr 50 (kehtestatud Ruumiandmete seaduse alusel) „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ järgi määratud kaitsevööndi ulatus 3 m märgi keskmest. Kruntide hoonestusalasse jäävad geodeetilised lähtepunktid tõstetakse ümber jälgides sama määruse §9 (Geodeetilise märgi

kõrvaldamine ja teisaldamine) ja §10 (Geodeetilise märgi kõrvaldamise ja teisaldamise menetlus) esitatud nõudeid

Muinsuskaitselised piirangud

Planeeritaval alal puuduvad riikliku kaitse all olevad mälestised.

Planeeringu rakendamise võimalused

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega ja avaliku kasutusega tehnovõrkude puhul koostöös kohaliku omavalitsusega.

Planeeringuga kavandatud hoonete projekteerimistingimusi on võimalik taotleda koheselt peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist. Kavandatud hoonetele ehitusloa väljastamise eeltingimuseks on tehnovõrkude (ja tehnovõrgu valdajaga kooskõlastatud projektide) olemasolu, olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude jaoks vajalike notariaalsete servituudilepingute olemasolu (omanikevahelised reaalservituudid seatakse tehnovõrkude alale peale tehniliste tööprojektide kooskõlastamist). Ehitistele kasutusloa saamiseks välja ehitada kõik hoonetega seotud tehnovõrgud ja kõnniteed ning istutada projekteeritud haljastus.

Planeeringualasse kaasatud reformimata riigimaa vormistatakse huvitatud isiku bilanssi või antakse munitsipaliseerimisvõimalus linnale.