

NARVA LINN, KULGU SADAMA MAA-ALA DETAILPLANEERING

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8, Tartu
Pärnu mnt 30, Tallinn
<http://www.hendrikson.ee>

Töö nr 879/07

Projektijuht: Rauno Schults

.....

Koostajad: Jaana Veskimeister
Merlin Jääger

.....

SISUKORD

A -SELETUSKIRI.....	5
1 SISSEJUHATUS.....	5
2 ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD DOKUMENDID.....	5
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	6
3.1 <i>Alusplaan.....</i>	<i>6</i>
<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus.....</i>	<i>6</i>
<i>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....</i>	<i>6</i>
<i>Sadama ümberkorraldamise vajadus.....</i>	<i>7</i>
<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....</i>	<i>7</i>
<i>Sadama arendus ja ala tsoneerimine.....</i>	<i>8</i>
<i>Kruntide ehitusõigus ning arhitektuurinõuded.....</i>	<i>13</i>
<i>Krundi hoonestusala piiritlemine.....</i>	<i>14</i>
<i>Liiklus- ja parkimiskorraldus.....</i>	<i>14</i>
3.9.1. <i>Liiklus- ja parkimiskorraldus maismaal.....</i>	<i>14</i>
3.9.2. <i>Veesõidukite liiklus- ja parkimiskorraldus.....</i>	<i>15</i>
<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....</i>	<i>15</i>
3.2 <i>Ehitistevahelised kujad.....</i>	<i>15</i>
3.3 <i>Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....</i>	<i>16</i>
<i>Servituudid.....</i>	<i>16</i>
<i>Keskkonnatingimuste seadmine.....</i>	<i>17</i>
<i>Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....</i>	<i>17</i>
<i>Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused.....</i>	<i>17</i>
3.4 <i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....</i>	<i>17</i>
<i>Planeeringu rakendamise võimalused.....</i>	<i>17</i>
JOONISED JA KAARDID.....	18
1. <i>Situatsiooniskeem M 1:10 000.....</i>	<i>18</i>
2. <i>Olemasolev olukord M 1:1 000.....</i>	<i>18</i>
3. <i>Planeeringuala kontaktvööndi</i>	<i>18</i>
<i>funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:3 000.....</i>	<i>18</i>
4. <i>Planeeringu põhijoonis M 1:500.....</i>	<i>18</i>
5. <i>Maakasutus ja kitsendused M 1:1 000.....</i>	<i>18</i>
C - PLANEERINGU LISAD.....	19

A - SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Kulgu sadama maa-ala detailplaneeringu koostamise tellijaks on Narva LV Arhitektuuri- ja Planeerimise Amet.

Planeeringuala suurusega ca 4,1ha hõlmab Narva linnas Narva veehoidla poolsaare ja akvatooriumi.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Narva Linnavolikogu 05.04.2007.a otsus nr 112 ja otsuse punktina 3 kinnitatud lähteülesanne nr DP 03 - 2007.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks alale maakasutuse kitsendusi. Narva linnal on kehtiv üldplaneering, mille kohaselt on planeeritava ala funktsiooniks tootmishoonete maa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava maa-ala krundipiiride täpsustamine; ehitusõiguse andmine olemasoleva väikepaatide sadama (süvisega kuni 3m) ümberkorraldamiseks ning vastava infrastruktuuri rajamiseks; heakorrastuse, liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise) lahendamine; tehnovõrkude asukoha määramine ning varustamisega lahendamine (antakse edaspidise planeerimise käigus).

Käesolev detailplaneering käsitleb olemasolevat sadama territooriumi (s.h olemasolevat akvatooriumi). Lahenduses on näidatud ka alad sadama perspektiivseks laiendamiseks, mille kohta tuleb koostada uus detailplaneering (uue territooriumi loomiseks ja sadama akvatooriumi laiendamiseks).

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste dokumentidega:

- *Narva linna üldplaneering* - kehtestatud Narva Linnavolikogu 28.11.2001.a. otsusega nr 92/49.
- Koostamisel olev Narva sadamate arengukava.
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub kaustas tagapool.

3 Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1 Alusplaan

Planeeringu koostamisel on kasutatud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Planeerimise Ametist saadud geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500. Koordinaadid L-est97 süsteemis.

Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Narva linna lõunaosas Narva veehoidla poolsaarel. Planeeringualale jääb olemasolevalt neli kinnistut:

<i>aadress (kat. Üksuse nimi)</i>	<i>kat. Tunnus</i>	<i>krundi pindala (m²)</i>	<i>maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>hoonete arv</i>
Kulgu sadam 12A	51106:001:0073	113 m ²	riigikaitsemaa	1
Kulgu sadam 12B	51106:001:0139	89 m ²	elamumaa	1
Kulgu sadam 12C	51106:001:0074	289 m ²	riigikaitsemaa	3
Kulgu sadam 13	51106:001:0093	1563 m ²	elamumaa	1

Planeeritav maa-ala on valdavalt hoonestatud garaažiboksidega, lisaks asuvad alal sadama ning piirevalve tegevuseks vajalikud hooned ja rajatised. Tagamaks ligipääsu igale hoonele, on hoonetevaheline ala lisaks pinnasele kaetud kattega (killustik, asfalt).

Juurdepääs alale on põhjast piki Kulgu sadama teed.

Väärtuslikku haljastust esineb alal vähe (peamiselt kasvavad pajuliigid, mõned kased, paplid jms).

Kulgu sadam 13 kinnistule on 0,4kV pingega elektriõhuliini ühendus, mis seab kahele poole õhuliini 2m kitsenduse.

Reljeef planeeringualal on tasane.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Veekulgu linnaosas. Tegemist on poolsaarega, mis piirneb lõunast, idast ja läänest Narva veehoidlaga. Põhjasuunal paiknevad väikeelamud. Juurdepääs alale on põhjast üle Juurdevoolu kanali silla läbi väikeelamu piirkonna piki Kulgu sadama teed.

Narva linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala maakasutuse sihtotstarbeks määratud tootmishoonetemaa (sadama ala). Olemasolev ja kavandatav tegevus vastab seega üldplaneeringu põhimõtetele.

Sadama ümberkorraldamise vajadus

Kulgu sadamakoha põhiväärtused (aluseks Narva sadamate arengukava):

- Sadam paikneb Narva veehoidla ja sellest kõrgema veetasemega siseveetee laevatatavas areaalis.
- Sadam paikneb Narva veehoidla Narva linnale kõige lähemal võimalikul veetalal.
- Sadama akvatooriumi veesügavused on sobivad ja vajadusel ülesüvendatavad kaugemas perspektiivis kavandatava suurema süvisega väikelaevade vastuvõtuks.
- Sadama akvatoorium on piisav arendustegevuseks lähemas perspektiivis ning laiendatav vastavalt sadama arenduse vajadustele.
- Sadama akvatoorium on arenduse algaastateks kaitstud lainetuse eest ning edasise akvatooriumi laienduse korral ka täiendavalt kaitstav.
- Sissesõidutee veesügavused on piisavad sadama pikaajaliseks arenduseks.
- Sadamakoha veetase on stabiilne ja muutub vähe, sest sadama veela on osa Narva hüdroelektrijaama veehoidlast, mille veetaset hoitakse suhteliselt stabiilsena.
- Sadama akvatooriumiga külgnevat madalat veela saab kasutada sadama territooriumi laiendamiseks.
- Kulgu sadamal on Narva sadama puudusi leevendav mõju, s.o. Narva elanikkonna ja külaliste käsutusse saab vaba aja kergete ujuvvahendite kasutamiseks anda nii sadama kui ka arvestatava ulatusega veela.

Kulgu sadamakohal ei ole märkimisväärseid puudusi. Ainus negatiivne pool on asjaolu, et sadama laiendamiseks vajalikku territooriumi on võimalik juurde saada vaid veela arvelt, s.o. territooriumi loomisele tuleb teha suuremaid kulutusi kui tavaliselt.

Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringualal asub neli olemasolevat kinnistut, mille osas muutusi ette ei nähta. Täiendavalt on moodustatud kuus uut krunti. Kruntimislahendusel on aluseks võetud koostamisel olev Narva sadamate arengukava. Ala põhjaosas ja läänenurgas on näidatud sadama laiendamise alad (põhimõttelistena). Täpse lahenduse saamiseks koostada uus detailplaneering (uue territooriumi loomiseks ja sadama akvatooriumi laiendamiseks).

Olemasolevate ning planeeritavate kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud planeeringu põhijoonisel.

Sadama arendus ja ala tsoneerimine

Peatüki informatsioon pärineb Narva sadamate arengukavast.

Arenduse lähema perspektiivi (5.a) strateegiliseks eesmärgiks on mõõdukas arendus, mille põhisuunad on:

- Noorsootöö ja spordi jätkuv toetamine;
- Sadama ettevalmistamine kohaliku elanikkonna vaba aja veetmiseks.

Arenduse kaugema perspektiivi (10.a) strateegiliseks eesmärgiks on sadama laiendamine nende ulatuslikumaks kasutuseks, mille põhisuunad on:

- Noorsootöö ja spordi jätkuv toetamine koos täiendava infrastruktuuri kasutuselevõttuga;
- Sadama laiendamine kohaliku elanikkonna vaba aja ulatuslikumaks veetmiseks;
- Sadama laiendamine mõõdukaks turismi vastuvõtuks.

Arenduse väga kauge perspektiivi (25.a) strateegiliseks eesmärgiks on sadama väljaarendamine ulatuslikuks kasutuseks, mille põhisuunad on:

- Noorsootöö ja spordi jätkuv toetamine koos täiendava infrastruktuuri kasutuselevõttuga;
- Sadama laiendamine väga ulatusliku turismi vastuvõtuks.

Sadama **arenduse lähemas perspektiivis tuleks** Kulgu sadamast üleveetavaks aluseks lugeda väikelaeva süvisega 0,7m.

Sadama arenduse kaugemas perspektiivis tuleks Kulgu sadamast üleveetavaks aluseks lugeda väikelaeva süvisega 1,7m, mis on 1,0m rohkem, kui ESA lähieesmärkide kohaselt vajalik oleks.

Arenduse ajaline ajakava on esitatud tabelis 1 (lk 9 ja 10)

Tabel 1 Sadama ajaline arengukava

Sadama nimetus (pos nr)	Jätkuv kasutus	Lähem perspektiiv (5.a)	Kaugem perspektiiv (10.a)	Väga kaugel perspektiiv (25.a)
Laevateenindus-sadam (pos 1)	Laevateeninduskai 32m	Väikelaevaslipp (süvis 0,7m) Vee- ja kütuse varustus Prügi, reo- ja pilsivee vastuvõtt Laevateeninduskraana	Väikelaevaslipp (süvis 1,7m)	Kütuse tankla
Narva Noorte Meremeeste Klubi sadam (pos 2)	Klubi ujuvahendite kai 48m Klubihooned	Parkla	Klubihooned laiendus	
Matkelaevade sadam (pos 3)	Matkelaevade kai 36m	Parkla		Sadamahoone
Huvilaevasadam suurematele alustele (pos4) Sadama laienduse ala lahendatakse uue detailplaneeringuga				Lainemurdja rekonstruktsioon Sadama territoorium ja hoone Paadilaenuus kaldas Süvendustööd Väikelaevasillad 4tk á 40m Sildumisvesi 5x40m Sildumisveed 2x 10x40m Sildumisveed 2x 12x40m Sildumisveed 2x 15x40m Sildumisvesi 12x40m Tehnovarustused Tee ja haljastus
Riiklike institutsioonide sadam (pos 5)	Piirivalve laevasillad ja ehitised		Perspektiivsed piiri-, veeliikluskorralduse ja keskkonnahoiu teenuste laevasillad ja ehitised	

Transpordimaa (pos 6)		Juurdepääsutee, parkla ja pöördeala Puhkeala		
Huvilaevasadam väiksematele alustele (territorium lahendatakse uue detailplaneeringuga)		Sadama territooriumi I osa Kergete ujuvvahendite kallas Paadilaenus kaldas Väikelaevasild 70m Sildumisveed 5x60m ja 8x60m Vabaajakeskuse hoone I osa Parkla I osa Väikelaevade talvise hoiuala I osa Tehnovarustused Teed ja haljastus	Sadama territooriumi II osa Kergete ujuvvahendite kallas Väikelaevasild 70m Sildumisveed 8x60m ja 8x60m Vabaajakeskuse hoone II osa Parkla II osa Väikelaevade talvise hoiuala II osa Tehnovarustused Teed ja haljastus	Sadama territooriumi III osa Kergete ujuvvahendite kallas Väikelaevasild 70m Sildumisveed 8x60m ja 12x60m Vabaajakeskuse hoone III osa Parkla III osa Väikelaevade talvise hoiuala III osa Tehnovarustused Teed ja haljastus

Pos 1 – laevateenindussadam

Sellesse sadamasse nähakse ette väikelaevaslipid, s.h. üks neist rajamiseks lähemas perspektiivis väikelaevadele süvisega kuni 0,7m teenindamiseks ja teine rajamiseks kaugemas perspektiivis väikelaevadele süvisega kuni 1,7m teenindamiseks, laevateeninduskraana paigaldamise võimalus (vajadusel), heitvee ja heitmete vastuvõtuks ning autonoomsusvarude täiendamiseks (vesi, kütus) vajalikud vahendid. Sadama territooriumil paikneb ratastranspordi pöörde- ja tööala ning lühiajalise parkimise ala. Territooriumit ei hoonestata. Kasutusel võivad olla ajutised kerged kinnised varjualused, mida paigaldatakse vaid laevade teenindamise või siis suurürituste korraldamiseks vajalikel juhtudel.

Pos 2 – Narva Noorte Meremeeste Klubi (NNMK) sadam

Seda sadamat kasutab käesoleval ajal NNMK ning selle sadama sildumisliin, territoorium ja hoone koos selle laiendusvõimalusega jäävad ka edaspidi nimetatud klubi kasutusse. NNMK saab sildumisliinile täiendavalt paigutada ujuvaid sildu kergete ujuvvahendite vette laskmiseks, kuid need ei või paikneda ja nende juures ei või silduda Kulgu sadama veealal tähistatud manöövrialade läbimõõduga 60m ja 30m kontuuride sees.

Tähtis on selle eriotstarbelise sadama arenduse juures, et NNMK lähtuks oma tegevuses Kulgu sadama valdajaga kokkulepitud arendusest. Selleks tuleb NNMK-l, lähtudes oma tegevuse lähematest ja kaugematest perspektiividest, esitada Kulgu sadama valdajale NNMK tegevuste kava Kulgu sadamas aastateks 2009-2018.

Pos 3 – matkelaevade sadam

Sellesse sadamasse nähakse lähemas perspektiivis ette ühe ja kaugemas või siis väga kauges perspektiivis ette kahe matkelaeva mõõtmetega 30 x 7m samaaegne sildumine. Matkelaevade samaaegse sildumise võib Kulgu sadama stabiilse veetaseme, jõe veevoolu puudumise ning lainetuse eest hästi kaitstud sildumisliini tõttu ette näha poordis, s.o. nende laevade sildumiseks vajatakse sildumisliini pikkusega kuni 36m. Matkelaevade sadama sildumisliiniga külgnevale territooriumile jäetakse uue sadamahoone rajamise võimalus. Hoone valmimiseni võib kasutada ajutisi kergeid kinnised varjualused, mida paigaldataks veeliiklusperioodiks, samuti väiksemat ajutist hoonet, mille programm võimaldab matkelaevade kasutuselevõttu arenduse lähemas perspektiivis. Külalisi võib teenindada ka ainult matkelaevas. Matkelaevade sadama sildumisliin paikneb suure läbimõõduga (60m) manöövriala vahetus läheduses.

Pos 4 (pluss perspektiivne sadama laienduse ala, mis lahendatakse eraldi detailplaneeringuga) – huvilaevasadam suurematele alustele

Sellesse sadamasse nähakse ette suuremate väikelaevade sildumisehitiste paigaldamine ning siin asuva Kulgu sadama lainemurdja rekonstrueerimine ja sadama laiendamisel vajalik pikendamine loode suunas. Selle tsooni territoorium saavutatakse Narva veehoidla madala veeala täitmise (lainemurdja laiendamise). Territooriumi vajadus on seejuures minimaalne. Territooriumit lähemas perspektiivis täiendavalt ei hoonestata (võimalus selleks siiski on antud kaugemat perspektiivi silmas pidades). Kasutusel võivad olla ajutised kerged kinnised varjualused, mida paigaldatakse suurürituste korraldamiseks.

Kulgu sadam 12C + Pos 5 – riiklike institutsioonide sadam

Sellesse sadamasse kuuluvad piirivalvesadam ja muud (perspektiivsed) rahvusvahelise veeliikluse korraldamiseks, turvalisuse tagamiseks ja keskkonnahoiuks vajalikud sildumiskohad ja vahendid. Sadamaala paikneb olemasoleva sadama territooriumi lõunaosas, sadama sildumisalade vahelise sissesõiduvee kagutipus ja suure läbimõõduga (60m) manöövrila vahetus läheduses, tagamaks operatiivset väljapääsu Narva veehoidlale.

Sadam võib operatiivse veeliikluse korraldamiseks kasutusele võtta ka sadama lainetuse eest kaitsmata lõunakalda (praegusel ajal Kulgu sadama akvatooriumist väljaspool asuva kalda ja sellega vahetult külgneva veela).

Sadama laienduse ala põhjaosas - huvilaevasadam väiksematele alustele

Sellesse sadamasse nähakse ette väiksemate väikelaevade sildumisehitiste paigaldamine ja kergete ujuvvahendite kasutuse ettevalmistamiseks, vette viimiseks, veest väljatoomiseks ning kasutusjärgseks puhastuseks ja transpordiks ettevalmistamiseks vajalik madalaveeline lameda nõlvaga kaldaala, vabaajakeskuse hoone (s.h. vetelpääste) ja parkla/väikelaevade talvine hoiuplats. Kasutusel võivad täiendavalt olla ajutised kerged kinnised varjualused, mida paigaldatakse laevade talvitumiseks või suurürituste korraldamiseks.

Selle sadama territoorium (lahendatakse eraldi detailplaneeringuga) saavutatakse Narva veehoidla madala veela täitmise teel ning sadama laiendamine toimub vastavalt vajadusele Kulgu tee äärselt veelalt loode suunas.

Juurdepääsutee ja parkla (Pos 6), tehnovarustused, piirded ja valgustus

Kulgu sadama juurdepääsutee jäetakse arenduse käigus selle praegusele kohale ning pikendatakse ulatuses, mis tagab juurdepääsu kõigile eelnimetatud eriotstarbelistele sadamatele ja olemasolevatele paadikuuridele Kulgu sadama territooriumi idaküljel. Juurdepääsutee lõunatipule kavandatakse überpöördeala ning parkla lühiajaliseks peatumiseks koos puhkehetkeks vajaliku inventariga (laud ja toolid).

Kulgu sadama tehnovarustused paigutatakse juurdepääsutee kõrvale või sellega kohakuti paigutatavasse tehnovarustuste koridori kõigi arendatavate eriotstarbeliste sadamate eraldiseisvate abonentidena ühendamiseks. Rekonstrueeritav ja uus tehnovarustus peab tagama seejuures olemasolevate paadikuuride varustamise.

Kulgu sadamas arendatavaid eriotstarbelisi sadamaid peab saama üksteisest piirdeaedadega eraldada ja ööks või kasutusväliseks perioodiks sulgeda nii, et selle tegevuse tulemusena ei välistata nende sadamate kasutuse eriotstarbelisust ja kogu Kulgu sadama kui terviku kasutust.

Kulgu sadama juurdepääsutee ja pöördealad tuleb valgustada tänavavalgustusega. Kulgu sadamas arendatavate eriotstarbeliste sadamate valgustus tuleb ette näha kahesüsteemne: sadama kasutamiseks vajalik valgustus ja turvavalgustus, mis võimaldab sadama energiamahukama kasutusvalgustuse välja lülitada.

Kulgu sadama akvatoorium, sissesõidutee ja navigatsioonimärgistus

Kulgu sadama akvatoorium on lähemas perspektiivis kasutatav sadama arenduse realiseerimiseks. Sadama edasise arenduse huvides tuleb sadama akvatooriumi laiendada läänesuunas.

Kulgu sadama akvatooriumile nähakse ette järgmised veealad:

- Sissesõiduveesi laiusega 40m;
- Manöövrivesi läbimõõduga 60m;
- Manöövrivesi läbimõõduga 30m;
- Olemasoleva sildumisliiniga külgnev sildumisvesi laiusega 7m;
- Väiksemate huvilaevade sadama sildumisvesi ja nendega külgnevad sõiduveed sadama akvatooriumi põhjaosas;
- Suuremate huvilaevade sadama sildumisvesi ja nendega külgnevad sõiduveed sadama lõunaosas.

Kulgu sadama sissesõidutee külgneb lainemurdjaga ning selle suund ja laius määratakse edasise projekteerimise käigus. Sissesõidutee laius on vähemalt 40m.

Kulgu sadama akvatooriumis tuleb kaugemas perspektiivis teostada süvendustöid, sest peale Omuti kärestike piirkonda laevakanali rajamist on võimalik kasutusele võtta väikelaevad süvisega kuni 1,7m. Need süvendustööd tuleb teha eelkõige suuremate huvilaevade sildumisvee ja nendega külgnevate sõiduvete aladel. Kulgu sadama sissesõidutee eeldatavasti süvendamist ei vaja.

Kulgu sadama sissesõidutee ja akvatoorium tähistatakse ohutuks veeliikluseks vajaliku ujumärgistusega ja tulepaagiga lainemurdja loodetipul.

Kruntide ehitusõigus ning arhitektuurinõuded

Kulgu sadam 12C ja Kulgu sadam 13 kinnistutel säilib olemasolev olukord. Täiendavat hoonestusõigust ette nähtud ei ole. Uushoonestusala on määratud krundile Pos 3. Olemasoleva hoone laiendus on lubatud krundi Pos 2 puhul. Kinnistutel Kulgu sadam 12A ja Kulgu sadam 12B olev hoonestus võib säilida seni, kuni tekib võimalus rajada huvilaevasadam suurematele alustele. Olemasoleva hoonestuse puhul ei ole ette nähtud lammutuskohustust, vaid selle võib asendada tervikliku uushoonestusega.

Hooneid võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusala sisse vastavalt ehitusõigusele.

Olemasolevad ebaseaduslikud hooned ala kagu- ja lõunaosas on ette nähtud lammutada.

Kruntide ehitusõigused on toodud alljärgnevas tabelis (lk 14).

Tabel 2 Kruntide ehitusõigus ja täisehitusprotsent

<i>krundi aadress</i>	<i>sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>krundi täisehitusprotsent</i>
Pos 1	50% tootmismaa 50% ärimaa	-	-	-	-
Pos 2	90% tootmismaa 10% ärimaa	500m ²	10m	1	48%
Pos 3	70% tootmismaa 30% ärimaa	300m ²	10m	1	38%
Pos 4	100% ärimaa	350m ²	10m	1	36%
Pos 5	100% riigikaitsemaa	-	-	-	-
Pos 6	100% transpordimaa	-	-	-	-
Kulgu sadam 12A	100% riigikaitsemaa	olemasolev (80m ²)	olemasolev	olemasolev	71%
Kulgu sadam 12B	100% elamumaa	olemasolev (60m ²)	olemasolev	olemasolev	67%
Kulgu sadam 12C	100% riigikaitsemaa	olemasolev (39m ²)	olemasolev	olemasolev	13% koos Pos-ga 6 8%
Kulgu sadam 13	100% elamumaa	olemasolev (397m ²)	olemasolev	olemasolev	25%

Hoonestuse olulisemad arhitektuurinõuded:

- lubatud korruselisus kuni 2 korrust;
- välisviimistlusmaterjalid puit, krohv, betoon, kivi, metall;
- katusekatte materjalid plekk, rullmaterjal;
- katusekalle 0...10 kraadi.

Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusalade (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemisel on lähtutud minimaalsest teenindusmaa määramise vajadusest, tuleohutuskujadest (hoonetevaheline min. kaugus 8m) ja juurdepääsuteede rajamise võimalikkusest. Hoonestusalad on seotud krundipiiriga.

Liiklus- ja parkimiskorraldus

3.9.1. Liiklus- ja parkimiskorraldus maismaal

Planeeringualale toimub juurdepääs ala põhjaosast piki Kulgu sadama teed. Liiklemine alal sees on kavandatud ühtsena, st et parkimine ja transport toimub ühiselt kruntide vahelisel transpordimaa alal (Pos-l 6), mis on ette nähtud avalikult kasutatavaks maa-alaks. Lubatud on täiendavate parkimiskohtade rajamine iga krundi siseselt. Pos 6 alust maad ei tohi ühegi krundi piires sulgeda, s.t et tagatud peab olema vaba juurdepääs kõikidele kruntidele.

3.9.2. Veesõidukite liiklus- ja parkimiskorraldus

Lahendus näeb ette olemasoleva väikepaatide sadama (süvisega kuni 3m) ümberkorraldamise. Jätkuvalt kasutatakse olemasolevat kaid (laevateeninduskai 32m, NNMK ujuvvahendite kai 48m, matkelaevade kai 36m). Kulgu sadam 12C kinnistu (piirivalve) juurde on ette nähtud 2 kohta (2x10m) piirivalve ujuvvahendite seiskamiseks ja 1 koht väikealuste kontrolliks (statsionaarne betoonkai).

Lahendus näeb ette olemasoleva paadislipi säilimise ala kirdeosas. Põhijoonisele on kantud ka projekteeritav uus slipp ala loodenurgas. Lähimas perspektiivis säilivad ka olemasolevad slipid Kulgu sadam 12A kinnistu juures.

Lähemas perspektiivis (5.a) rajatakse sadama laiendatavale alale põhjaosas (huvilaevasadam väiksematele alustele) kergete ujuvvahendite kallas ja väikelaevasild ning väikelaevade talvine hoiuala (lahenduseks koostada uus detailplaneering). Kaugemas (10.a) ja väga kauges perspektiivis (25.a) laiendatakse seal alustatud tegevusi.

Kaugemas (10.a) perspektiivis rajatakse laevasillad riiklike institutsioonide sadamas ja väga kauges perspektiivis (25.a) rajatakse väikelaevasillad huvilaevasadamas suurematele alustele. Väga kauges perspektiivis on ette nähtud ka lainemurdja rekonstruktsioon.

Väikelaevade talvine hoiuala ja parkimine hakkab olema ala põhjaosas (sadama laienduse alal), mis on kavandatud rajada lähemas perspektiivis (5.a).

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal esineb vähe väärtuslikku haljastust. Planeeringuga ei seata täiendava haljastuse nõuet, küll on aga soovitatav uushoonestuse puhul krundid heakorrastada, s.h kasutada väikevorme ja rajada täiendavat haljastust.

Olmejäätmete ladustamiseks tuleb kruntidele paigaldada konteinerid. Põhijoonisel on kajastatud ainult laevateenindussadamale vajalik konteiner.

Sadama maa-ala on ette nähtud avaliku territooriumina. Alal olevaid krunte, v.a transpordimaa krunt, on soovitatav piirata (v.t p 3.6 ja p 3.15). Kruntide piiretena kasutada võrk- ja/või metallaeda.

3.2 Ehitistevahelised kujad

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP3.

Vastavalt ülalnimetatud määruse § 19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoonestusalad asuvad naaberkruntide hoonetest normatiivsel kaugusel.

3.3 Tehnovõrkude ja –raajatiste asukohad

Planeeringulahenduses (põhijoonisel) on näidatud orienteeruvad asukohad vee, reovee ja pilsivee mahutitele ning teeninduspunktile (kütusemahutid, kütusetankur, veevõtukraan ning pils- ja reoveepurgla). Teeninduspunkti ja mahutite asukohad ning ühendustrassid täpsustada projekteerimise käigus. Samuti selgitada projekteerimise käigus välja mahutite vajalikud mahud.

Planeeringuala kõvakattega aladel tuleb vertikaalplaneerimise käigus välistada sademeveete valgumine otse Narva veehoidlasse ja tagada kogumine isevoosesse torustikku. Sademeveekanaliseerimise kaudu juhtida sademetevesi isevoolsena planeeritava ala kirdenurka kavandatud õlipüüdurisse ning seejärel juhtida normidele vastavalt puhastatud vesi Narva veehoidlasse.

Veesõidukite reo- ja pilsivesi on ette nähtud koguda laevateenindussadama kai äärde kavandatud teeninduspunktis. Pilsivesi juhtida isevoolselt kõrval asuvasse kogumismahutisse, kust see toimetada tsisternveokiga vastavasse käitlusettevõttesse.

Narva veehoidla vett kasutada tuletõrje veevarustuseks. Veehoidla jäätmise korral tuleb projekteerimise käigus ette näha tuletõrje veevõtu kohad kai peal, mis võimaldavad vett ammutada jääkatte alt.

Laevateenindussadama kai äärde on ette nähtud kahe kütusetankuri rajamine. Kütusemahuti on ette nähtud laevateenindussadama põhjaosasse. Üks kütusetankur on mõeldud teenindama laevu, teine sõidukeid (autotransporti). Kütusemahuti rajamisel arvestada Vabariigi Valitsuse 16.05.2001.a määrusega nr 172 „Naftasaaduste hoidmisehitiste veekaitsenõuded“.

Tänavavalgustuse osas säilib lähiperspektiivis olemasolev lahendus. Edaspidi tuleb sadama juurdepääsutee ja pöördealad valgustada tänavavalgustusega. Kulgu sadamas arendatavate eriotstarbeliste sadamate valgustus tuleb ette näha kaheüsteemne: sadama kasutamiseks vajalik valgustus ja turvavalgustus, mis võimaldab sadama energiamahukama kasutusvalgustuse välja lülitada.

Soojavarustus lahendada lokaalselt (elektriküte).

Telefonisidega varustamine tagada raadiolahendusega.

Tsentraalsed ühendused lahendatakse uue, sadama laienduse, detailplaneeringuga.

Servituudid

Planeeringuga on määratud servituudi seadmise vajadus radarimasti kinnitusvante alusele maale (Pos 5 ja Pos 6) Siseministeriumi kasuks.

Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeritav ala asub Narva veehoidla poolsaarel. *Sadamaseaduse* § 3 kohaselt on sadamaala sadamateenuste osutamiseks ning muuks laevaliiklusega seotud tegevuseks kasutatav maa ja akvatoorium koos sinna juurde kuuluvate sadamarajatistega (kaid, lainemurdjad, kaldatammid ja muu selline). Kulgu sadama maa-ala detailplaneeringuga nähakse ette sadama teenindamiseks vajalike hoonete ja rajatiste ehitusõigus, samuti juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Nimetatud tegevuste tarvis on *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* § 33 kohaselt kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine. KSH läbiviimine toimub paralleelselt detailplaneeringu koostamisega. KSH-d viib läbi OÜ Alkranel.

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Veeseaduse § 10 lg 4 p 1 kohaselt puudub avalikult kasutataval veekogul kallasrada sadamas, mis tähendab, et alal olevaid krunte võib piiretega sulgeda. Kuritegevuse riskide vähendamiseks näha ette moodustatud kruntidele piirete paigaldamine (v.a transpordimaa krunt) vastavalt p-s 3.10 sätestatule.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada kruntidele juurdepääsutee (Pos 6) ja kruntide sisene korralik valgustatus ning hea jälgitavus kogu alal. Hea nähtavus ja valgustatus vähendab kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismiaktide, vägivalla ja süütamise riski. Samuti on oluline tagada alade korrashoid, sest korrastatud ümbruses väheneb soov kuritegevuse järele.

Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Tegevust sadama territooriumil reguleerib *Sadamaseadus*.

3.4 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik.

Planeeringu rakendamise võimalused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete ehitusprojektide koostamisele ning maakorralduslike toimingute tegemisele. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omanike poolt.

B - JOONISED JA KAARDID

1. Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2. Olemasolev olukord	M 1:1 000
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:3 000
4. Planeeringu põhijoonis	M 1:500
5. Maakasutus ja kitsendused	M 1:1 000

C - PLANEERINGU LISAD

- 1) NARVA LINNAVOLIKOGU OTSUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE KOHTA KOOS LÄHTEÜLESANDEGA
- 2) KULGU SADAMA MAA-ALA DETAILPLANEERINGU ASUKOHASKEEM (ALGATAMISE OTSUSE LISA 1)
- 3) KULGU SADAMA MAA-ALA DETAILPLANEERINGU KONTAKTALA SKEEM (ALGATAMISE OTSUSE LISA 2)
- 4) VÄLJAVÕTE AJALEHEST DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE KOHTA
- 5) NARVA LINNAVALITSUSE LINNAVARA- JA MAJANDUSAMETI 21.05.2007 KIRI
- 6) PIIRIVALVEAMETI 17.05.2007 KIRI
- 7) NARVA LINNAVALITSUSE LINNAVARA- JA MAJANDUSAMETI 04.04.2007 KIRI
- 8) IDA-VIRUMAA KESKKONNATEENISTUSE 30.03.2007 KIRI
- 9) NARVA LINNAVALITSUSE LINNAVARA- JA MAJANDUSAMETI 04.04.2007 KIRI
- 10) SOTSIAALMINISTEERIUMI 30.03.2007 KIRI
- 11) PIIRIVALVEAMETI 08.02.2008 KIRI
- 12) MAA-AMETI 10.11.2008 KIRI
- 13) NARVA LINNAS VEEKULGU LINNAOSAS ASUVA KULGU SADAMA MAA-ALA DETAILPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE JA ESKIISLAHENDUSE AVALIKU ARUTELU OSAVÕTJATE NIMEKIRI