



# NARVA LINNA TÖÖSTUSPIIRKONNA LINNA OSA ÜLDPLANEERING

KAUST 1

SELETUSKIRI, KOOSKÕLASTUSED JA JOONISED

AS Pöyry Entec 2010

# NARVA LINNA TÖÖSTUSPIIRKONNA LINNA OSA ÜLDPLANEERING

ALGATATUD: Narva Linnavolikogu 14.09.2006.a. otsus nr 149

VASTUVÕETUD: Narva Linnavolikogu 17.06.2010.a otsus nr 93

KEHTESTATUD: .....

KEHTESTAJA: Narva Linnavolikogu

ÜLEANTUD: 23.12.2009

KORRIGEERITUD: 02.09.2010

TÖÖ NUMBER: 787/07

TELLIJA: Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet  
Peetri plats 5, 20308 Narva  
tel. 35 99050

PROJEKTIJUHT: Kaur Lass .....

AUTORIÕIGUS © AS PÖYRY ENTEC 2008-2010

Tekst: Kaur Lass, Viktorija Sannikova, Elo Talvoja, Merike Laas

Joonised: Viktorija Sannikova, Merike Laas

Kõik õigused kaitstud. Töö ja selle ülesehitus on kaitstud Eesti Vabariigi *autoriõigusseaduse* (RT 1992, 49, 615; RT I 2004, 77, 527; 2005, 37, 287; 39, 308; 2006, 1, 1; 28, 210; 2007, 13, 69; 2008, 18, 123) kohaselt. Käesolevat planeeringut võib osaliselt kopeerida Narva Linnavalitsuse, Ida-Viru Maavalitsuse ja Siseministeeriumi otstarbeks ning kasutada planeeringute koostamise ja projekteerimise aluseks planeeringualal. Kasutamisel tuleb viidata planeeringu nimele ja selle koostamise konsultandile. Muudel juhtudel tuleb töö või selle osa kopeerimiseks või paljundamiseks graafiliselt, elektrooniliselt või mehaaniliselt (valguskopeerimine, helisalvestus, fotografeerimine) või töö ülesehituse kasutamiseks küsida AS Pöyry Entec kirjalikku luba.

**SISUKORD****OTSUSED****SELETUSKIRI**

<b>EESSÕNA</b> .....	<b>6</b>
----------------------	----------

<b>SISSEJUHATUS</b> .....	<b>9</b>
---------------------------	----------

**1 TAUSTINFORMATSIOON: LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA OLEMASOLEV OLUKORD .....10**

1.1	NARVA LINNA ASUKOHT JA LINNARUUMI KUJUNEMINE .....	10
1.2	ÜLEVAADE NARVA LINNA ARENDAMISE STRATEEGILISTEST ALUSTEST JA KONTAKTALA LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS .....	11
1.2.1	Väärtusliku maastiku ning miljöoga piirkonnad planeeringuala kontaktvööndis .....	14
1.2.2	Kontaktvööndi linnaehituslikud seosed ning linnaruumi arengusuunad kontaktvööndi alal .....	14
1.3	ÜLEVAADE PLANEERINGUALAST JA SELLE VAREM MÄÄRATUD ARENGUSUUNDADEST .....	16
1.3.1	Olemasolev hoonestus ja rajatised .....	16
1.3.2	Olemasolev infrastruktuur .....	17
1.3.2.1	Liiklus ja transport .....	17
1.3.2.2	Tehnovarustus .....	18
1.3.3	Haljastus ja heakord .....	20

**2 TÖÖSTUSPIIRKONNA LINNA OSA ÜLDPLANEERING .....23**

2.1	ARENGUEELDUSED PLANEERITAVAL ALAL .....	23
2.2	MAAKASUTUS .....	24
2.3	ROHELINE VÕRGUSTIK, HALJASTUS JA HEAKORD .....	26
2.3.1	Rohealade süsteem .....	26
2.3.2	Rekreatsioon ja rohealad .....	28
2.3.3	Tööstustsoonide haljastus .....	30
2.4	VÄÄRTUSLIKUD VAATED .....	30
2.5	MAA-ALADE ÜLDISED KASUTAMIS- JA EHTUSTINGIMUSED PLANEERINGUALAL .....	31
2.5.1	Arhitektuursed üldnõuded .....	31
2.5.1.1	Väike-Kadastiku järv (karjäär Kadastik-2) ning selle ümbrus .....	33
2.5.1.2	Logistika pargi piirkond .....	33
2.5.1.3	Ettevõtetusala ja Kadastiku järve (karjääri Kadastik-1) puhkeala piirkond .....	34
2.5.1.4	Kergetööstuse pargi piirkond .....	34
2.6	TEEDEVÕRGUSTIKU RAJAMISE PÕHIMÕTTED .....	35
2.6.1	Parkimine ja kergliiklusteed .....	37
2.7	RAUDTEE .....	38
2.7.1	Raudteetrassi sobitamine ümbruskonda – ristumised teedevõrguga, müratõrje- ja keskkonnakaitsemeetmed .....	39
2.8	TEHNORAJATISED .....	40
2.8.1	Elektrivarustus .....	40
2.8.2	Soojavarustus .....	42
2.8.3	Gaasivarustus .....	43
2.8.4	Sidevarustus .....	43
2.8.5	Veevarustus .....	44
2.8.6	Reoveekanaliseerimine .....	45
2.8.7	Tuletõrjevõrkevarustus .....	46
2.8.8	Sademeveekanaliseerimine .....	46

**3 SELGITAV INFORMATSIOON ÜLDPLANEERINGU JUURDE.....48**

3.1	ÜLAPLANEERINGU TSONEERINGUKAARDI JUHTOTSTARBED .....	48
3.1.1	Perspektiivne tee ja raudtee .....	50
3.1.2	Illustreerivad leppemärgid .....	50
3.1.3	Reserveeritud juhtotstarbe tähendus .....	50

**4 KESKKONNATINGIMUSED JA ÜLDPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTEGA ARVESTAMINE .....51**

4.1	SÄÄSTVAD JA TASAKAALUSTATUD ARENGUTINGIMUSED JA LEEVENDAVAD MEETMED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS .....	51
4.1.1	Tingimused haljastusele ja rohevõrgustiku toimimise tagamiseks.....	51
4.1.2	Tingimused transpordist tulenevate mõjude leevendamiseks .....	52
4.1.2.1	Piirangud ehitamisel raudtee kaitsevööndisse või sellega piirnevale alale .....	52
4.1.3	Tingimused hoonetele ja rajatistele ning karjääridele .....	53
4.2	LINNAKESKKONNA KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE .....	54
4.2.1	Soovituslikud meetmed turvalise linnaruumi kujundamiseks .....	55
4.3	ÜLDPLANEERINGU ALAL HINNATUD VÕIMALIKUD RISKID .....	56
5	RAKENDUSSÄTTED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS.....	58
6	KASUTATUD MATERJALID .....	60

## KOOSKÕLASTUSED

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

KOOSKÕLASTUSTE ÄRAKIRJAD

## LISAD

LISA 1	EHITISREGISTRI ANDMED HOONESTUSE KOHTA
LISA 2	HALJASTUSE HINNANG KOOS HALJASTUSE ÜLEVAATE SKEEMIGA M 1:5000
LISA 3	FOTOD OLEMASOLEVAST SITUATSIOONIST
LISA 4	TEHNOVÕRKUDE VALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED VÕI KIRJALIKUD SEISUKOHAD TEHNOVÕRKUDE LAHENDUSTE VÄLJATÖÖTAMISE KOHTA

## SKEEMID

SKEEM 1	ASENDISKEEM	M 1:20000
SKEEM 2	NARVA LINNA KATTEV JALGRATTATEEDE, PUIESTEEDE, PARKIDE NING HALJASRIBADE VÕRGUSTIK (VÄLJAVÕTE NARVA LINNA ÜLDPLANEERINGUST)	
SKEEM 3	VÄLJAVÕTE NARVA LINNA ÜLDPLANEERINGUST. LIIKLUS	
SKEEM 4	NARVA LUBJAKIVI MAARDLA	M 1:10000
SKEEM 5	ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUST ILLUSTREERIV SKEEM	M 1:15000
SKEEM 6	GAASI- JA SOOJAVARUSTUST ILLUSTREERIV SKEEM	M 1:15000
SKEEM 7	VEEVARUSTUST JA REOVEEKANALISATSIOONI ILLUSTREERIV SKEEM	M 1:15000

## JOONISED

JOONIS 1	PIIRANGUTE KAART	M 1:10000
JOONIS 2	IDA-VIRUMAA VÄÄRTUSLIK MAASTIK JA ROHELINE VÕRGUSTIK	M 1:25000
JOONIS 3	TUGIPLAAN	M1:3000
JOONIS 4	KONTAKTVÕÕNDI LINNAEHTUSLIK ANALÜÜS	M1:7000
JOONIS 5	MAAKASUTUSPLAAN	M1:3000
JOONIS 6	TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN	M1:3000

## EESSÕNA

Käesoleva üldplaneeringu algatamise idee pärines initsiatiivgrupilt. Initsiatiivgrupi algatusel on asutatud Narva Linnavalitsuses Narva tööstusala juhtimiseks *sihtasutus Narva tööstuspark* (Narva Linnavolikogu 26.04.2006.a otsusega nr 142). Sihtasutuse Narva tööstuspark ainuasutajaks ning omanikuks on Narva linn. Sihtasutuse põhifunktsioonid on tööstusala arendamine ja administreerimine.

Käesolev üldplaneering algatati Narva Linnavolikogu otsusega 14.09.2006.a. nr 149. Töö koostamise aluseks on Narva Linnavolikogu sama otsusega kinnitatud Narva linna tööstusala linna osa üldplaneeringu lähteülesanne nr DP 25-2006 (vt MENETLUSDOKUMENDID).

Käesoleva üldplaneeringu koostamisel viidi läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) vastavalt *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele*, mis oli algatatud 17.04.2008.a Narva Linnavolikogu otsusega nr 122 ja heakskiidetud Keskkonnaameti poolt 16.06.2009.a kirjaga nr 6-8/1995-5.

Üldplaneering valmis AS Pöyry Entec (tegutsenud kuni 28.08.2007.a ärinime all Entec AS), Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti, SA Narva Tööstuspark ja teiste Narva Linnavalitsuse ametite vahelises koostöös. Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering koostatakse Narva linna osa üldplaneeringuna kehtiva Narva linna üldplaneeringu täpsustamiseks, täiendamiseks ja muutmiseks.

**Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering on peale kehtestamist aluseks detailplaneeringute koostamisele üldplaneeringualal.**

Töö koostamisel on arvesse võetud järgmisi varem koostatud töid ja dokumente:

- *Ida-Viru maakonnaplaneering ning Ida-Viru Maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”* vastavalt selle kehtivusele Narva linna territooriumil;
- *Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Ida-Virumaa sotsiaalne infrastruktuur”, koostamisel;*
- *Ida-Virumaa arengustrateegia 2005-2013*; kinnitatud 14.10.2005.a regionaalministri käskkirjaga nr 147;
- *Narva linna üldplaneering 2000-2012*, kehtestatud Narva Linnavolikogu 28.11.2001.a määrusega nr 92/49;
- *Narva linna arengukava 2008-2012*, Narva 2007, kinnitatud Narva Linnavolikogu 26.09.2007.a määrusega nr 36, muudetud Narva Linnavolikogu 25.09.2008.a määrusega 38;
- *Narva jäätmekava 2009-2013*, AS Maves, koostamisel;
- *Narva linna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2008-2020*, AS Narva Vesi, kinnitatud Narva Linnavolikogu 19.06.2008.a otsusega nr 225;
- *Narva liiklusohutusprogramm aastateks 2009-2013*, AS Vant, 2008.a;
- *Narva tööstusala teostatavus-tasuvusanalüüs ning Narva tööstusala arengu võimaluste analüüs*, koostatud BLD Project Group OÜ poolt 2007 a. veebruaris-juunis;

- *Kadastiku II lubjakivi karjääri maavara kaevandamise keskkonnamõjude hindamise aruanne*, koostatud Evox Invest OÜ poolt 2007.a;
- *Kadastiku puhkeala TTA*;
- *Narva linna haljastuse osaiüldplaneering*, koostatud OÜ E-Konsult poolt 1999.a. veebruaris-juunis;
- *Narva linna haljastuse arengukava aastateks 2009-2014*, kehtestatud Narva Linnavolikogu 18.12.2008.a otsusega nr 395;
- *Narva linna metsade kirjeldus*, koostatud Metsakorralduse Büroo OÜ poolt 2008.a;
- *Ida-Virumaa 20.sajandi arhitektuuri inventeerimine*, koostatud Lilian Hansari poolt, 2008;
- *Piirkonnas teostatavad ja kehtestatud detailplaneeringud*;
- *Kuritegevuse ennetamine. – Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine* (EVS 809-1:2002);
- *Ühisveevärk Osa 3: Veevärgi projekteerimine* (EVS 847-3:2003);
- *Ühiskanaliseerimisvõrk* (EVS 848:2003);
- *Kinnistu veevärgi projekteerimine* (EVS 835:2003);
- *Kinnistu kanalisatsioon* (EVS 846:2003);
- *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuleohutuse veevarustus* (EVS 812-6:2005);
- *Geodeetiline alusplaan*, mõõdistatud 2007. aasta juunist septembrini OÜ HADES Geodeesia poolt (litsents nr 411MA, 546 MAK, töö nr GO506);
- *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering. I Vahearuanne*. AS Pöry Entec 26.03.2008 (töö nr 787/07);
- *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu eskiis. II Vahearuanne*. AS Pöry Entec 04.07.2008 (töö nr 787/07);
- *Planeerimisseadus* ning teised Eesti Vabariigis kehtivad ning asjasse puutuvad õigusaktid.

Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu koostamist alustati planeeringuala mõõdistamisest M 1:2000 ning ala kohta info kogumisest. Olemasolevate piirangute kohta olev info ja esialgne eskiis kajastuvad *Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu I Vahearuanndes*. Lisaks on paralleelselt eskiisiga valminud *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programm*.

Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu eskiislahenduse väljatöötamise staadiumis toimus 7. novembril 2007.a Narva Linnavolikogu saalis avalik töökoosolek, kust osa võtsid tööstuspiirkonnas asuvate maade omanikud, samuti tehnovõrkude valdajad ning erinevate ametkondade esindajad. Avaliku töökoosoleku lõpus paluti koosolekust osavõtjatel täita planeerijate poolt koostatud küsitluse ankeet. Narva tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu väljatöötamisel arvestati küsitlusele laekunud vastustega ning hiljem esitatud ettepanekute ja märkustega. Paralleelselt üldplaneeringuga valmis *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne*.

#### **Narva Linnavalitsuse poolt tegelesid üldplaneeringu koostamisega:**

Peeter Tambu

Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, peaarhitekt  
alates 17.11.2008.a.

Anne Hallik	Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, peaarhitekt kuni novembrini 2008;
Kalju Müür	Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, direktor;
Jana Kopezina	Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, projektide koordinaator;
Rene Zorin	Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, projektide koordinaator
Vadim Orlov	SA Narva Tööstuspark, juhatuse liige.

**Planeeringu koostamist konsulteeris AS Pöyry Entec töögrupp koosseisus:**

Kaur Lass	arhitekt (MA), KSH ekspert, projektijuht (OÜ Head);
Viktorija Sannikova	maastikuarhitekt, projektijuhi abi;
Merike Laas	tehnik-arhitekt;
Elo Talvoja	arhitekt (MA), planeerija;
Liina Roostoja	maastikuarhitekt;
Angela Hollo	KSH ekspert;
Lauri Aasalo	keskkonnaekspert;
Ülar Jõesaar	vee ja kanalisatsiooni insener.

AS Pöyry Entec soovib tänada kõiki alal tehnovõrke omavaid ettevõtteid, alal tegutsevad firmasid, riigiasutusi jt isikuid, kes on kaasa aidanud käesoleva planeeringu valmimisele.



## SISSEJUHATUS

Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu ala asub Narva linna lõunapoolses osas, Kulgu, Paemurru ja Elektri jaama linnaosades, mis piirneb põhjast osaliselt Narva linna piiri ja Vaivara vallaga ning Tallinn – Narva transiitraudteega. Kirde ja ida suunast piirneb ala Kadastiku, Puuvilla ja Kulgu tänavatega, kagust ja lõunast Joala tänavaga ning Balti SEJ juurdevoolu kanaliga. Planeeritava ala pindala on ca 600 ha, millest 1/3 on hoonestatud olemasolevate tootmis- ja ärihoonetega. Planeeritava ala lõuna- ja läänepiirile jäävad Balti SEJ ning tööstuspark „Intec-Nakro“.

Planeeringu koostamine on vajalik, et luua eeldus tööstustsooni jäävate maa-alade kasutusintensiivsuse tõstmiseks ning määratleda täpsemalt sobilikud maa-alad uute võimalike tööstus- ja ärihoonetega jaoks. Üldplaneering annab maakasutuse suundades läbi kokkulepete õigusliku aluse detailplaneeringute koostamiseks ja loob seeläbi võimaluse ettevõtluse arendamiseks, mis loob eeldused tekitada uusi töökohti Narva linnas.

Tööstuspiirkonna üldplaneeringu koostamise eesmärgid on planeeringu koostamisel täpsustatud ja nendeks on:

- Juhtnööride andmine tööstusala arendamiseks ning aluste loomine käsitletava ala sidumiseks investeerimiskavade ja –plaanidega;
- Tööstus- ja ärihoonete rajamiseks sobilike alade määramine;
- Ala siseste väiksemate koostööpiirkondade määramine, moodustatavate koostööpiirkondade maakasutuse olemasolevate ja kavandatavate sihtotstarvete alusel maakasutuse juhtfunktsioonide määramine;
- Liikluskorralduse, heakorra ja haljastuse üldpõhimõtete määramine;
- Tehnovõrkude magistraaltrasside asukoha määramine ning ala tehnovõrkudega varustamise lahendamise põhimõtete määramine, arvestades vajadust suurendada maakasutuse intensiivsust üldplaneeringuga äri-, tööstus- ja tootmisalaks ettenähtud piirkonnas.

Tööstuspiirkonna üldplaneeringu koostamisel viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) vastavalt *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele*. Parima planeerimistulemuse saavutamiseks on kaasatud KSH eksperdid, kelle eesmärk on aidata välja töötada selline ruumilise arengu ja maakasutamise ning ehitamise strateegia, et planeeringu realiseerimisel välditaks oluliste ja tõenäoliste negatiivsete mõjude avaldumist. KSH koostamise lõpptulemuseks peaks lisaks eraldi KSH aruandele olema ka üldplaneeringusse lisatud säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused ehk keskkonnatingimused edasiste detailplaneeringute koostamiseks.

Tööstuspiirkonna üldplaneeringuga valmistatakse ette alused ja seatakse tingimused edasiseks detailplaneeringute koostamiseks tööstusalal. Selleks tuleb lahendada parimal viisil maa-ala tsoneerimine ehk määrata maakasutuse juhtfunktsioonid ja anda ehitamise reeglid ja maakasutuse tingimused, millest hakkab lähtuma edasine detailplaneeringute koostamine. Lõplik arendustegevus ja maa alade üldplaneeringu kohane kasutuselevõtu kiirus sõltuvad kohaliku omavalitsuse, arendajate, riigi jt osapoolte panusest edasiste planeeringute ja projektide realiseerimisel.

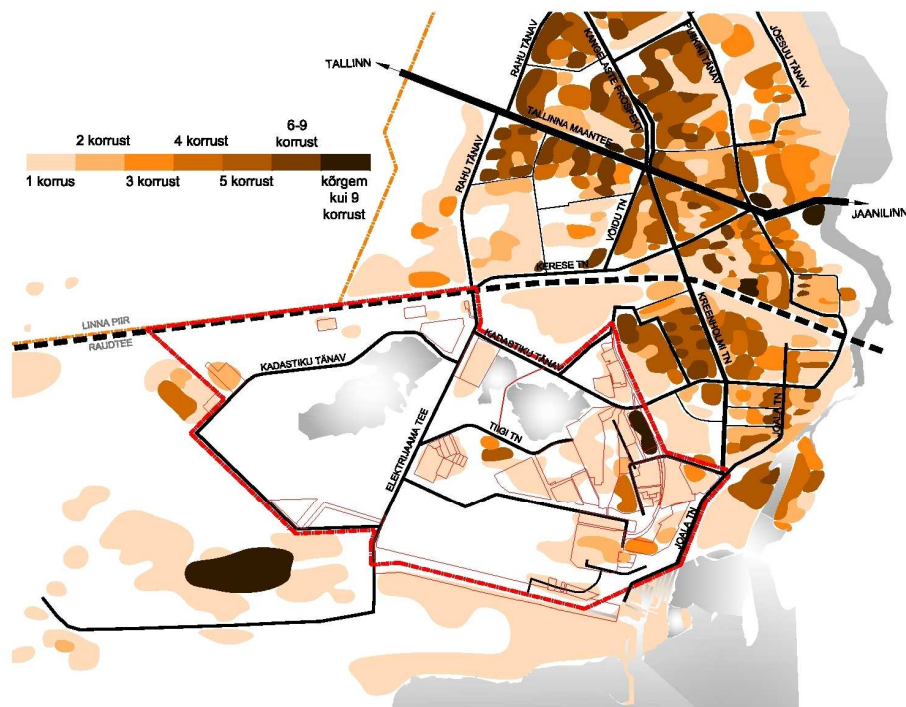
# 1 TAUSTINFORMATSIOON: LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA OLEMASOLEV OLUKORD

## 1.1 Narva linna asukoht ja linnaruumi kujunemine

Narva linn asub Eesti kirdepoolseimas maakonnas, Ida-Virumaal, kuhu on koondunud mitmed Eesti suurimad energeetika-, tekstiili- ja keemiatööstusettevõtted. Narva linn on tööstuse arendamise kontekstis soodne oma asukoha poolest, kuna paikneb Eesti ja Euroopa Liidu idapiiril, Narva jõe kaldal.

Narva on Eesti kontekstis suur ja võimas tööstuslinn. Sõja ajal pommitatud ja maatasa tehtud linna asemele rajati Nõukogude ajal uus, endist linnatervikut eirav ja ajaloolist ilmet moonutav hoonestus. Linna taastades ei arvestatud piisavalt tervikliku linna keskkonnaga. Näiteks, süsteemselt ja kaasaja nõuetele vastavalt ei lahendatud parkimist ja linnatänavad olid kohati liikumiseks kitsad jne. Suured ehitustööd Narvas hakkasid peale 1950 aastast, siis ehitati Narva jõele uus hüdroelektrijaam ja linnas kerkisid uued korterelamud. 1960 aastatel lasti käiku *Balti Soojuselektrijaam* ja suurim tootmisettevõtte *Baltijets* (nüüd Balti ES). 1970 aastatel alustas tööd ka Eesti Soojuselektrijaam.

Tänapäeval eristuvad linnaruumis selgelt vertikaalselt kõrged ja madalad alad, kusjuures hoonete kõrgus väheneb linna läänepiirist jõe suunas (vt Illustratsioon 1. *Narva linna hoonestuse kõrgust illustreeriv skeem*). Omanäoliseks linna teljeks on Tallinna maantee (kõrghoonestus Rahu tänava piirkonnas, madal Vanalinna osa telje idapoolses osas).



**Illustratsioon 1.** Narva linna hoonestuse kõrgust illustreeriv skeem

## 1.2 Ülevaade Narva linna arendamise strateegilistest alustest ja kontaktala linnaehituslik analüüs

*Narva linna arengukava 2008-2012* kohaselt on Narva linna tunnuslause – Hea Energia Linn. Arengukavas on määratletud järgmised strateegilised eesmärgid:

- Transpordi infrastruktuur<sup>1</sup> vastab tänapäeva nõuetele – kaasaegse ja mugava ühistranspordi infrastruktuuri loomine;
- Elukeskkonna infrastruktuur on paranenud – linna territooriumi hea-korrastatuks ja meeldivaks muutmine, tervislike eluviiside harrastamine ja kvaliteetse vaba aja veetmine;
- Linnaelanikele on tagatud mugavad elutingimused – tehnilise infrastruktuuri vastavusse viimine tänapäeva nõuetega, keskkonna olukorra paranemine;
- Turismi areng – linna külastajate jaoks meeldiva turismiinfrastruktuuri loomine;
- Linna infrastruktuuri abil on aidatud kaasa ettevõtluse arengule ja selle konkurentsivõime suurendamisele – kaasaegse tootmistehnoloogilise infrastruktuuri loomine linnas;
- Narva linna maine on parendatud ja Narva on tuntud kui dünaamiliselt arenev, multikultuurne, mugav ja turvaline linn.

Narva on oluline kultuuri- ja turismikeskus, mida iseloomustab hea tööstuslik potentsiaal. Kehtiva Narva linna üldplaneeringu<sup>2</sup> järgi on Narva linna üldstrateegia – areneda polüfunktsionaalse piirilinnana, kus on meeldivad elu- ja puhkevõimalused, aktiivselt tegutsevad nii teenindus- kui ka tööstusettevõtted. Tagamaks nii turismi- kui ka tööstuspotentsiaali tugevdamist on loogiline koondada tööstus linna serva elukeskkonnast eemale.

Kehtiv Narva üldplaneering on pannud paika mõned kriteeriumid, millega on käesolevas töös arvestatud:

Kehtiv Narva üldplaneering aastateks 2000-2012 eeldab, et inimesed eelistavad tegutseda eelkõige väärtuslikus linnaruumis s.t kvaliteetruumis<sup>3</sup>. Eesmärk on suurendada ja planeerida Narva linnas kvaliteetruumi.

Käesoleva üldplaneeringu kontaktvööndi alal on kvaliteetruumiks Kreenholmi ümbrus (Narva jõest kuni kaubanduskeskuste ja koolide alani). Samuti on kvaliteetruum Kulgu sadama ümbruse alal ja paadikuuride piirkonnas. St nende piirkondadega tuleb arvestada ka käesoleva üldplaneeringu koostamisel.

Võimalus intensiivse kasutusega alade ning kvaliteetruumi lahendamiseks on kasutada üldplaneeringu kohaselt nn 'võileiva-meetodit'<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Infrastruktuur – majanduse allsüsteem, mis teenindab peamisi materiaalselt tootvaid majandus-harusid, tagamaks nende pideva toimimise ja arengu eeldused. Infrastruktuuri rajatiste all mõistetakse näiteks auto- ja raudteed, maagaasitrassi, elektrikaableid, vee- ja kanalisatsioonitrasse, telefoniside-liine jmt.

<sup>2</sup> Narva linna üldplaneering 2000-2012, koostatud OÜ Hendrikson&Co poolt, 2001.

<sup>3</sup> Kvaliteetruum – mitut väärtust omav (meeldiv ajalooline miljöo ja soodne asukoht) kõigile kasutamiseks avatud linnaruum.

<sup>4</sup> Võileiva ala – linnaruumi polüfunktsionaalsus erinevatel tasanditel tagab ruumi ööpäevaringse kasutuse ning vähendab oluliselt linnasiseseid liikumiskoormusi, olles nii säästva arengu printsiipidele kõige paremini vastav lahendus (mitmekorruselised hooned, kus sisuliselt iga korrus võib omada erinevat

Polüfunktsionaalne linnaruum ulatub planeeritava ala kontaktvööndisse kirdeosas ja piirneb Kreenholmi Manufaktuuri alaga. Kvaliteetruumi laiendamine toimib läbi alade avamise ning senisest polüfunktsionaalsemaks muutmise. Lähtekohaks on seega see, et uued korruselamud rajatakse Narva linna eelistatavalt võileiva-meetodil ja kvaliteetruumi ei koormata tootmisfunktsioonidega. See tingib vajaduse tootmine koondada selleks sobilikku piirkonda ehk käesoleva planeeringu alale.

Käesoleva Narva tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu kontaktvööndi alal on maakasutuse juhtfunktsioonid märgitud kehtivale Narva linna üldplaneeringule:

**Väikeelamumaa** - Narva linna ümbritseb poolkaarena aiandusühistute vöönd. Kokku on aiandusühistutes ligi 3000 krunti. Aiandusühistud on küllaltki üheilmelised, läbivaks iseloomujooneks on homogeensus, äri- ja teenindusettevõtete puudumine.

Veekulgu linnaosas, planeeringu kontaktvööndi alal paiknevad väikeelamualad. Paemurru linnaosas paiknevad nii väikeelamud, kui ka planeeritava tööstusala<sup>5</sup> äärde ning planeeringuala põhjapoolse raudtee äärde mitte ametlikult rajatud aiandusmaad. Väikeelamute ala asub veel kahel pool 26. juuli tänavat ning piirneb raudteega.

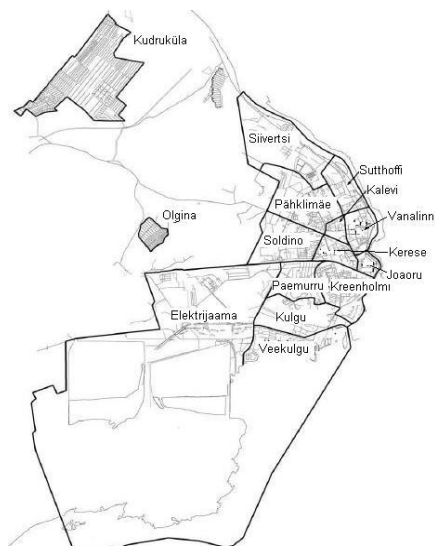
Väikeelamumaa alla kuulub linnas ka garaažiühistute maa. Tänapäevale ebaotstarbekas on garaažiühistute paiknemine linna servas (linna lääneservas - Keresse tänav lõpus ja Rahu tänav ääres, samuti linna lõunaservas - Balti Soojuselektrijaama juurdevoolukanali ääres). Tööstusalal asuvad garaažid ala kirde nurgas ning lõunaosas juurdevoolu kanali vahetus läheduses.

**Ärimaad** on linnas koondunud peamiselt kahe tänav - linna läbiva transiittee - Tallinna maantee ning Puškini tänav äärde. Kõige olulisem äritänav Narva linnas on Tallinna maantee. Linna suuremad administratiivkeskused on välja kujunenud Peetri platsil kesklinnas ning Kreenholmi linnaosas (vt Illustratsioon 2. *Narva linnaosade paiknemise skeem*).

---

funktsiooni. Reeglits on avalikult kasutatava ruumi säilitamine esimesel korrusel – kas ühiskondliku teeninduse või äriteeninduse näol).

<sup>5</sup> Tööstusala – või ka Tööstuspiirkond on kruntideks jagatud parendatud maatükk tööstusettevõtetele, mida pakutakse müüa või rentida ning mis on varustatud infrastruktuuri rajatistega vähemalt kuni oma krundi piirini.



**Illustratsioon 2.** Narva linnaosade paiknemise skeem

Planeeringu kontaktvööndi alal, Kreenholmi linnaosas, paiknevad kauplused Kreenholmi prospekti ääres, kus lähedal asub ka linna turg. Soldino linnaosas paiknevad kauplused Mõisa tänava ääres. Eraldi on välja kujunenud väiksemad ärikeskused linnaosades.

**Tootmismaid** on hetkel Narva linnas ca 640 hektarit. Tootmismaad paiknevad eelkõige raudteest lõuna poole jäävates linnaosades, hõlmates ulatuslikke territooriume Joala ja Elektriijaama teede ning linna läänepiiri ja Elektriijaama tee vahelistel aladel. Väiksemate maa-aladena esineb tootmismaid ka raudteest põhja pool, eelkõige Soldino ja Kere linnaosades. Siivertsi linnaossa jääb tootmismaana heitveepuhasti territoorium.

### **Kehtiva Narva linna üldplaneeringu ettepanekud tootmismaa osas on järgmised:**

- vähendada tootmismaa osatähtsust linna keskosas (eelkõige Kere linnaosas) järkjärgult kuni nende täieliku väljaviimiseni; tööstusalade mõjutsoonide väljund maakasutuses – tööstuse suunamine kesklinnast ja elupiirkondadest välja.
- vähendada tootmis- ja tööstusmaa ekstensiivset maakasutust linna lõunaosas;
- suurendada haljastuse osatähtsust tootmismaa del, eriti Paemurru linnaosas - aladel, mis asuvad puhkealade vahetus läheduses;
- avada Kreenholmi territooriumil kallasrada;
- rasketööstus suunata linna edelaossa, Balti elektriijaama ja raudtee vahelisele alale.

Täiendavad tootmisalad paiknevad eelkõige linna edelaosas. Narva linna üldplaneeringuga on kavandatud tootmismaa täiendav reserveerimine Kadastiku tänava piirkonda 179,5 ha ulatuses rasketööstusliku iseloomuga tootmise jaoks. Üldplaneeringu järgselt on Kulgu linnaosas tootmismaad ca 87 ha ulatuses. Üldplaneeringuga on kavandatud tootmismaa maakasutuse intensiivsuse tõstmine ning territooriumite korrastamine.

Maakasutus on lõunapoolsetel tootmismaa del ekstensiivne, leidub vabu tootmis- hooneid ning ulatuslikke kasutamata või vähe kasutatud territooriume. Üle viiendiku kogu linna territooriumist (ca 22%) moodustab Balti Soojuselektriijaama maa-ala koos tuhaväljade ja settebasseinidega. Vahetult väljaspool linna piiri tuhaväljade loodeküljes paikneb Narva toimiv prügil.

### 1.2.1 Väärtusliku maastiku ning miljöoga piirkonnad planeeringuala kontaktvööndis

Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” on Narva linna territooriumil kehtestatud väärtusliku maastiku ala, mis hõlmab Narva jõe kaldapiirkonda Narva linnas. Tegemist on kultuurilisajaloolise maastikuga (ajaloo kontsentratsioon)<sup>6</sup> looduskauni jõe kaldal. Narva väärtusliku maastiku ala haarab muuhulgas ka Kreenholmi Manufaktuuri ning Kreenholmi kasarmuid Kreenholmi saarel ning jõe kallastel. Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringuala piirneb Narva väärtusliku maastiku alaga kagust (vt Joonis 2. *Ida-Virumaa väärtuslik maastik ja roheline võrgustik*).

Planeeringuga käsitletaval alal ei ole miljööväärtuslikke piirkondi<sup>7</sup> ja arhitektuuri-väärtuslikke hooneid, küll aga paiknevad need planeeringuala kontaktvööndis.

Planeeringuga käsitletavat ala ei saa vaadelda eraldi ülejäänud linnaruumist. Sellest lähtuvalt on eraldi käsitletud planeeringuala kontaktvööndis paiknevaid ajalooliselt tähtsaid linnaosasid ning linna maamärke<sup>8</sup> ja dominante<sup>9</sup>.

#### Kreenholmi linnaosa miljööväärtuslik piirkond

19. sajandi teisest poolest on säilinud Narvas historitsistlik Kreenholmi linnaosa (arhitekt P. Alisch). Kreenholmi Manufaktuur loodi tervikliku linnakuna, mis koosnes peale tootmishoonete ka administratiiv-, eluhoonete ja ühiskondlike hoonete kompleksist. Ajaloolise ja arhitektuurilise mälestusmärgina suurtööstuse tekkimise ajaloost on Kreenholm unikaalne Eestis ja olulise tähtsusega kogu Põhja-Euroopas.

Tähelepanuväärseim maamärk planeeritava ala kontaktvööndis on Balti Soojus-elektrijaam, millel on Eesti kõige kõrgemad korstnad – 150 m. Balti Elektrijaama ehitusega alustati 1956 aastal ja 1966 aastal alustati Narva linna varustamist soojus-energiaga. Balti Elektrijaam on üks maailma võimsamaid põlevkivil töötavaid elektrijaamu.

### 1.2.2 Kontaktvööndi linnaehituslikud seosed ning linnaruumi arengusuunad kontaktvööndi alal

Käesoleva planeeringu kontaktvööndi alasse jäävad:

Põhjapool raudteed – Soldino ja Kereke linnaosad (vt Illustratsioon 2. *Narva linnaosade paiknemise skeem*).

<sup>6</sup> Ajaloo kontsentratsioon – maastik, mille suhteliselt väikesel maa-alal leidub rohkesti hästi säilinud jälgi erinevatest ajalooajalooperioodidest (allikas: *Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”*, TPÜ Ökoloogia Instituut, Jõhvi 2001)

<sup>7</sup> Miljööväärtuslik piirkond e. ala – ala, kus väärtuste kontsentratsioon miljöös ehk keskkonnas on suurem. Miljööväärtuslike alade all mõistetakse nii väärtusi omavaid kultuurmaastikke, kui ka maastikul paiknevaid hooneid ja rajatisi.

<sup>8</sup> Maamärk – on aastate vältel välja kujunenud kaugelt paistev orientiir nagu kirikutornid, meelde jäävad rajatised nt korstnad ja teised kõrged üksikuna mõjuvad tähelepanuväärsed ehitised.

<sup>9</sup> Dominant – arhitektuurilt ja/või ühiskondlikult oluline hoone, mis paistab ja peab tulevikus paistma välja muust linnakeskkonnast.

Siin asuvad enamasti tüüpilised 1960-1980 aastatel ehitatud paneelilamud. Elamute vahele on rajatud koole koos staadionitega, lasteaedu, kaubanduskeskusi ja väiksemaid parke ning rohealasid. Leidub ka suuremaid tootmishoonete piirkondi. Siin asub Narva linna rongi- ja bussijaam.

Soldino linnaosasse plaanitakse juurde äri- ja sotsiaalmaa sihtotstarbega alasid. Kavandatakse suuremat jalgpallistaadionit ja kergliiklusteid. Siin asub ka kultuuri-keskus „Energeetik”.

Kerese linnaosasse plaanitakse juurde ärimaa sihtotstarbega alasid Energia turgu ümbritsevale alale. Linnaosas paikneb kaks staadionit ja kavandatakse Kerese puhkeparki rajamist. Kavandatakse kvartalisisesid kergliiklusteid.

Lõunapool raudteed - Paemurru ja Kreenholmi linnaosad (vt *Illustratsioon 2. Narva linnaosade paiknemise skeem*).

Paemurru linnaosas on valdavalt väikeelamumaade alad. Paemurru linnaosas asub Kadastiku järv, mille ümbrusesse planeeritakse linna puhkeala. See ala võimaldab eelkõige vabamat liikumist Paemurru ja Kreenholmi linnaosade elanikele, pakkudes tegevust ja samuti soodustades nende linnaosade elavnemist kohaliku turismiarengu suunas.

Kreenholmi linnaosas planeeritakse Kalda tänava ja jõe vahelisele alale väikeelamumaa sihtotstarbega ala. Lisaks planeeritakse juurde ärimaa sihtotstarbega alasid. Avatakse Kreenholmi territooriumi ala ja kujundatakse puhkekoridoriks jõeäärne kallasrada. Arendatakse välja Kreenholmi spordikompleks.

Planeeritavast alast põhjapoolle jääv ala - Veekulgu linnaosa (vt *Illustratsioon 2. Narva linnaosade paiknemise skeem*).

Veekulgu linnaosast moodustavad suure osa väikeelamumaad. Elamu- ja ärimaad kavandatakse Veekulgu linnaosas ja Königsholmi saarele kuhu plaanitakse tulevikus puhke- ja majutusasutuste teket. Puhkealaks kavandatakse veehoidla kaldaäärne puhkekoridor ja linnametsa iseloomuga ala linnaosa keskosas. Linnaosas asub paadisadamana määratletud Kulgu sadam. Tuleviku seisukohalt on linnaosa tugeva turismipotentsiaaliga ala, kus saab pakkuda mitmesugust tegevust nii turistile, kui ka kohalikule elanikule.

Planeeritavast alast läänepoolle jääv ala – Elektriijaama linnaosa (vt *Illustratsioon 2. Narva linnaosade paiknemise skeem*).

Elektriijaama linnaosas, mis asub planeeritava ala läänepoolses osas, asuvad suured metsaalad ja rohevööndid. Elektriijaama linnaosas on Narva lubjakivi maardla asukoht, mis paikneb Väike-Kadastiku järve (karjäär Kadastik-2) territooriumil ning selle ümbruses. Üldplaneeringu koostamise ajal taotleti Karjääri Kadastik-2 mäeeraldisel paekivi kaevandamiseks luba ning oli valmis Kadastiku II lubjakivikarjääri maavara kaevandamise keskkonnamõjude hindamise aruanne. Vastavalt Narva Linnavolikogu 30.10.2008.a otsusele nr 308 ei pidanud Narva Linnavolikogu Keskkonnakomisjon otstarbekaks taastada lubjakivi kaevandamist Kadastiku II lubjakivikarjääri territooriumil.

### 1.3 Ülevaade planeeringualast ja selle varem määratud arengusuundadest

Ala ida- ja keskosa on valdavalt hoonestatud olemasolevate tööstus- ja tootmisettevõtete poolt ning ala põhjaosas asuvad veega täitunud endised karjääri alad. 2007 aasta seisuga on ligikaudu 40% planeeritavast maast reformitud ja erakätes, 20% on riigi reservmaa ning 40% on reformimata maa. Reformitud maa puhul on tegemist valdavalt tootmis- ja ärimaa sihtotstarbeliste aladega.

Lähtuvalt olemasolevast maakasutusest paikneb enamus olemasolevatest Narvas tegutsevatest tööstus- ja tootmisettevõtetest Kulgu ja Elektrijaama linnaosades. Paemurru linnaosas paikneb Kadastiku järve (karjääri Kadastik-1) puhkeala. Planeeritava tööstusala arengust lähtuvalt on huvi arendada kohalikku ettevõtlust rõhuasetusega tootmisele ja selle mitmekesistamisele, kaasates lisaks ajalooliselt väljakujunenud ettevõtetele uusi perspektiivseid tootmisharusid.

#### 1.3.1 Olemasolev hoonestus ja rajatised

Eesti viimaste aastate üheks peamiseks arengusuunaks on uute planeeritavate tööstusettevõtete ja tegutsevate tööstusettevõtete üleviimine linna keskustest linna lähedal asuvatele ääremaa aladele. Narva linnas on taoline protsess käivitunud juba 1980-ndate aastate lõpust. 1990-ndate aastate alguses plaanis Narva linn tegutsevad tööstusettevõtted üle viia linna lõunaossa – Kadastiku 1 ja Kadastiku 2 rajoonidesse. Antud maa-aladel viidi läbi ettevalmistustööd (tasandamine, pinnase puistamine jt) eesmärgiga valmistada ette ehituspinnad, mis olid ette nähtud Narva elektrijaamade renoveerimise läbiviimiseks edasiste ümberprofiilimisega tööstusaladeks ja tööstusalade väljaviimiseks kesklinnast (Balti ES, Narova).

Tööstuspargi rajamisega tootmisalal on Narvas juba alustatud. Loodud on Narva nahatööstuse AS Nakro territooriumile 15 ha suurune tööstuspark Intec-Nakro (MTÜ, mille asutajad on Narva linn ja AS Nakro). Narvas paikneb hetkel 18,6 ha suurune tööstuspark, mille territooriumil asub 34 ettevõtet (seisuga 01.01.2007.a), mis tegelevad nahatöötlemisega, jalatsite valmistamisega, õmblustöödega, metallitöötlemisega, elektroonikadetailide valmistamisega, plastmassist detailide valmistamisega, puidutöötlemise ja mööblivalmistamisega, ketrustöödega, kudumistöödega, valmiskangaste töötlemise ja muude tegevusaladega<sup>10</sup>.

Planeeringualast 1/3 (põhiliselt ala ida- ja kaguosad) on hoonestatud olemasolevate tööstus- ja ärihoonetega. Need hooned on ehitatud aastatel 1962-2002. Olemasolevate hoonete maksimaalne korruselisus on 10 korrust, kuid valdav osa hoonetest on ühekorruselised. Hoonete ehitamisel on kasutatud peamiselt telliseid või väikeplokkke ning raudbetooni. Vanemad ja tühjana seisvad hooned on aja möödudes amortiseerunud ja lagunened.

Praegu planeeringualal tegutsevad suurettevõtted (töötajate arvuga üle 250 inimese) on: Kreenholm Holding LTD, AS Energomontaaž ja AS Energoremont.

<sup>10</sup> Narva linna arengukava 2008-2012



### 1.3.2 Olemasolev infrastruktuur

Käesolevas peatükis on käsitletud planeeringualal olemasoleva teedevõrgustiku, liikluskorralduse, tehnovarustuse ja haljastuse ning heakorra olukorda.

#### 1.3.2.1 Liiklus ja transport

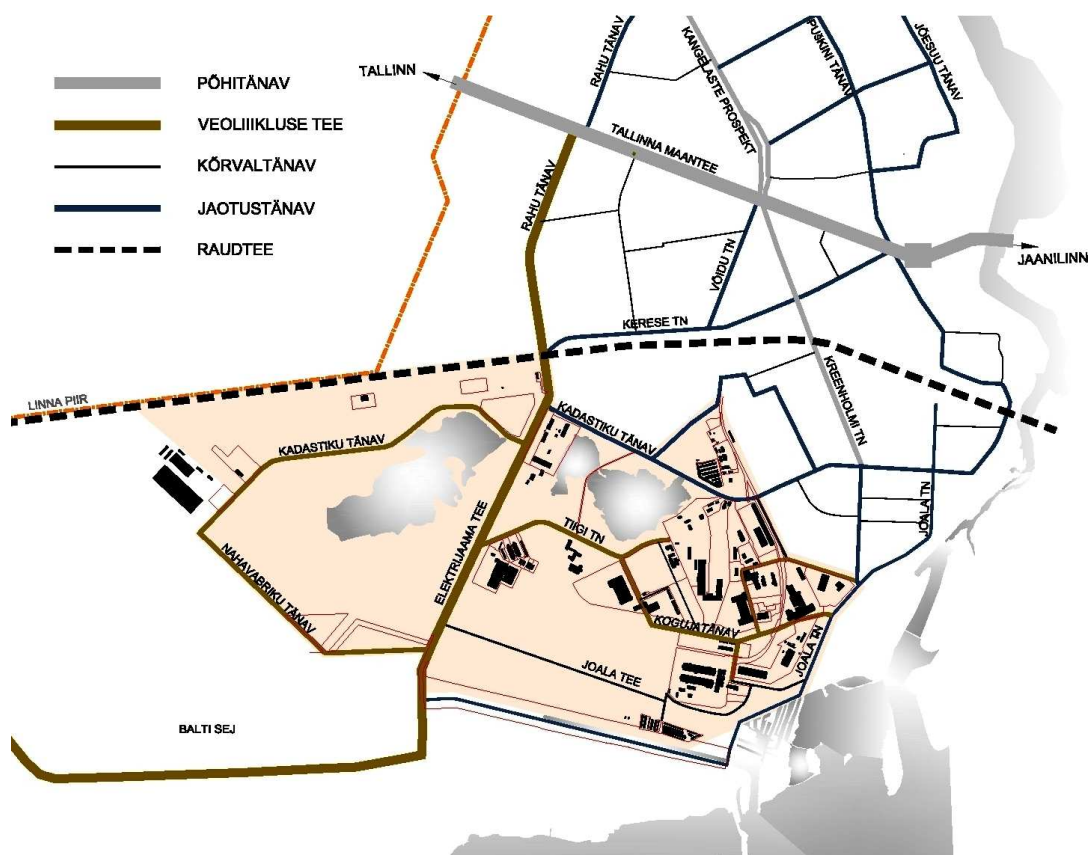
Narva jõe kaldal asuvast territooriumist on suur osa kasutusel tootmismaadena, mis paiknevad hajutatud aladena linna lõunaosas. Kompaktne linna keskkond on koondu nud jõekalda äärsetele aladele. Seoses sellega, et enamus töökohti on koondunud Narva linna lõunaosasse, tekib olukord, kus igapäevane elanike intensiivne liikumine toimub põhja - lõuna suunas. Peamisteks liikumistelgedeks on Kangelaste ja Kreenholmi prospektid, mis ühendavad elu- ja tööstusrajoone. Vastupidise, loodest põhja suunduva telje moodustab Tallinna maantee, mis on ka linna läbivaks transiit- teeks (TTA).

Narva linna läbib Tallinn-Peterburi transiitteena Tallinna maantee ning raudtee. Suuremad linnasisesed magistraalid on linna lõuna- ning põhjaosa ühendavad Kreenholmi ja Kangelaste prospektid, Rahu ja Elektri jaama tänavad. Nimetatud tänavatel on seetõttu ka suurem liikluskoormus.

Teedevõrgustiku ja transpordiliikluse seisukohast asub planeeritav tööstusala sood- sas piirkonnas. Planeeritavat ala läbib veokite liikluseks kasutatav veoliiklustee – Elektri jaama tee, mis suundub Tallinna maanteele – linna põhitänavale. See tähen- dab, et rasketransport, mille sihtpunktiks on Narva tööstuspiirkond, ei pea läbima Narva kesklinna ning jõuab suhteliselt kiiresti ja lihtsalt tööstusaladeni. Tänu selle- le, et Elektri jaama tee jagab planeeritava tööstusala pooleks, on nii ida kui ka lääne- osadele tagatud juurdepääsud. Üldiselt võib öelda, et teedevõrgustik on alal hästi arenenud (vt Illustratsioon 3. *Narva linna teedevõrgustik*). Suurema transpordi- koormusega teed (Kadastiku tänav ida lõik, Elektri jaama tee, Joala tänav) on suhteliselt heas korras. Vähem olulisemad teed on halvemas seisukorras ja vajavad remonti või rekonstrueerimist.

Planeeringuala hoonestatud piirkonnas on tänavavõrgustik olemas, juurdepääsud on tagatud igale ettevõttele avalikelt tänavatelt. Ehkki alal domineerivad tupiktänavad, ei taga need sujuvat liiklust.

Linna ühistranspordi liikidest on Narvas kasutusel vaid bussid. Kaugbusside termi- nal asub Vaksali tänaval, raudteejaama vahetus läheduses. Narva tööstuspiirkonnas on nõrgalt välja arenenud ühistranspordi liiklus. Antud piirkonda läbivad linnaliini- bussid nr 4, 6, 8, 9, 20, 35 ning tellimisbussid suurematele ettevõtetele töötajate transpordiks.



*Illustratsioon 3. Narva linna teedevõrgustik*

### 1.3.2.2 Tehnovarustus

Narva tööstuspiirkond on osaliselt varustatud ühtsete tehnovõrkudega<sup>11</sup>. Tehnovarustusega on planeeringuala lääneosa Väike-Kadastiku järve ümbruskond, mis on valdavalt hoonestamata ning kõrghaljastusega kaetud maa-ala.

Narva linnas edastab ja jaotab **elektrienergiat** VKG Elektrivõrgud OÜ. Elektrivarustus toimub õhu- ja kaabelliinide kaudu pingetel 110 kV, 35 kV, 10 kV, 6 kV ja 0,4 kV. Linnal on 4 toitealajaama (TTA).

Planeeritaval alal on ehtisregistri andmete järgi kuus alajaama aadressidel: Puuvilla tn 21a, Kulgu tn 14, Kulgu tn 5, Tiigi tn 4b, Tiigi tn 5 ja Tehase tn 3.

Narva linna **soojusvarustuse** tagamiseks on ehitatud gaasikatlamaaja, mis sügis-talvisel maksimum perioodil täiendab soojusvõimsust ja on põlevkivienergeetika alternatiiviks. Trass möödub planeeritava ala piiri lähedalt ja võimaldab kommunikatsioonide paigaldamist planeeritava ala kruntide piiridele (TTA).

Tarbija **joogiveega** varustamisega, **majandus-, olme- ja tööstusvee** vastuvõtu ja nende puhastusega ning **sademevee** ärajuhtimisega Narva linna territooriumilt tegeleb AS Narva Vesi (TTA).

<sup>11</sup> Tehnovõrk (Insenerivõrk) – on omavahel ühendatud liinidest, jaamadest ühendusteedest, vms koosnev edastus-, liiklus- vm funktsionaalsüsteem (Tehnikasõnastik, 1999).

2008. aasta seisuga on Narva tööstuspiirkonnas AS Narva Vesi poolt veega varustatud eelkõige suuremad ettevõtted: Narva Gate OÜ, AS Nakro, AS Narva Bark, AS Glaskek jt. Tuginedes AS Narva Vesi 2007. aasta andmetele on suurimad veetarbijad Narva Gate OÜ (endise Kreenholmi Valdus AS varade omanik) 114 000 m<sup>3</sup>/aastas, AS Narva Bark 8200 m<sup>3</sup>/aastas ja AS Nakro 8000 m<sup>3</sup>/aastas.

AS-le Narva Vesi kuuluvad järgmised veetorustikud:

- Kulgu ja Puuvilla tänaval paiknevad veetorud;
- mööda Kadastiku tänavat kulgev Ø 800 mm magistraalveetoru;
- ülalpool Balti Elektriijaama juurdevoolukanalit kulgev veetorustik Ø 250 mm, mis varustab veega Balti Elektriijaama.

Kõik ülejäänud maa-alal paiknevad torustikud kuuluvad eraettevõtetele ning nende seisukord on teadmata. Mitmed torustikud on kas puruks külmunud või kasutusest väljas.

AS Narva Vesi teostas 2008. aasta märtsis Narva linna veepuhastusjaama rekonstrueerimise teostatavusuuringu. Uue veepuhastusjaama maksimaalse projektvõimsuse arvestamisel võttis AS Narva Vesi arvesse, et Narva tööstuspiirkonnale võiks võimaldada veevarustust 1380 m<sup>3</sup>/ööpäevas, mis on Kreenholm Holding LTD 4,3-kordne igapäevane veetarbimise hulk aastal 2007. Uue veepuhastusjaama maksimaalne projektvõimsus on 17 344 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

Narva linna ühisveevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemide arengukavas 2008-2020 on arvestatud sellega, et Narva reoveekogumisalale rajatakse Narva Tööstuspark, kuid sellele oli arvestatud maksimaalne **reovee** hulk 1380 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Narva tööstuspargi alal asuvad AS-le Narva Vesi kuuluvad reoveekanaliseerimise torustikud vaid Kulgu tänaval (magistraaltorud Ø 600 ja 900 mm). Väljaspool planeeringuala on lähim liitumispunkt Rahu tn 1 kinnistult algav reoveekanaliseerimise magistraaltoru Ø 700 mm, mis on ka AS Narva Vesi kirjas (19.05.2008 C/1010) märgitud soovitava eesvooluna.

Narva reoveepuhasti võtab vastu ning puhastab kahes eriliinis kaht liiki reovett: tööstus- ja olmereovett. **Tööstusreoveest** võetakse vastu ning puhastatakse eraldi liinis ainult Nakro AS ja Kreenholm Holding LTD tööstusreoveed. See liin on koormatud 70-80% osas ning sinna tööstuspiirkonna reovett suunata ei ole võimalik. **Olmereovee** liin on kuival aastaajal koormatud ca 60% osas ja sademete ajal 100% ning Narva tööstuspiirkonna reoveed saaks suunata sinna.

Praktiliselt kogu Narva linna territooriumile on paigaldatud **ühiskanalisatsioon**. See on olemas ka täna tööstusalal kasutatavatel hoonetel. Ilma toimiva kanalisatsioonita on tootmisalal peamiselt kasutusest väljalangenud hooned.

Tööstuspiirkonna maa-alal paiknevate ettevõtete territooriumitel on olemasolevad kanalisatsioonitorustikud, mis kuuluvad eraettevõtetele ning nende seisukord on teadmata. Samuti läbivad ala neli survekanalisatsioonitorustikku, mis kuuluvad Balti Elektriijaamale ja Narva Gate OÜ-le (endise Kreenholmi Valdus AS varade omanik) ning nendesse liitumine pole võimalik. Ükski tööstuspiirkonna territooriumil asuv reoveepumpla ei ole AS Narva Vesi omandis ega hallata.

Kulgu tn 24 kinnistul (AS Narva Bark) paikneva reoveepumpla survetorustikud, mis on suunatud Rahu tn 1 algavasse kollektorisse, on plaanis Narva linna ÜVK põhjal rekonstrueerida.

Kanaliseatsioon Narva linnas on valdavalt iseoolne (TTA).

Käesoleval ajal on **gaasitrasside** kogu pikkus Narva linnas 71,7 km, gaasijaotusjaamadeid on 18. Gaasitrassid kulgevad tööstusalal piki Kadastiku tänavat, Uusküla tn – 26. Juuli tn vahelisel lõigul ning piki Joala tänavat. Gaasitrasside selline asukoht võimaldab trasside paigaldamist krundi piiridele.

Narva linnas on juhtiv internetiteenuse pakkuja Elion Ettevõtted AS tütarfirma Viru Net OÜ (TTA). Telefoni teenuseid saab kasutada nii Elioni võrgu kui mobiilside vahendusel.

**Tabel 2. Olemasolevate tehnovõrkude ressursid**

Elekter	48 MW
Gaas	21 MW
Soojus	550 MW
Vesi	1380 m <sup>3</sup> /ööpäevas
Vaba reovee ümbertöötlemise võimsus	1380 m <sup>3</sup> /ööpäevas

Olemasolevate tehnovõrkude ressursid on täpsustatud tehnovõrkude valdajate poolt

### 1.3.3 Haljastus ja heakord

Haljastuse ja heakorra seisukohast võib planeeringuala tinglikult jaotada kolmeks iseseisvateks ja selgelt eristuvaks piirkonnaks:

- Hoonestatud aladel kasvav haljastus;
- Puhkeala;
- Metsaga kaetud ala.

**Hoonestatud alad.** Planeeringualast 1/3 on hoonestatud tööstus- ja/või ärihoonetega. Hoonestatud aladel esineb kõrghaljastust vähesel määral, peamiselt tänaväärsel haljastuse koosseisus (puiestee, bulvar jt) ning tööstus- ja äriettevõtete territooriumitel, kus haljastus on ka paremini hooldatud. Mahajäetud ettevõtete territooriumitel, nagu näiteks Metallkonstruktsioonide tootmistehhi territooriumil on haljastus väheväärtuslik ja vähedekoraatiivne ning pika aja jooksul jäänud hooldamata. Planeeringuga käsitletaval alal on palju jäätmaid – Kadastiku ja Väike-Kadastiku järvede piirkonnas ja ettevõtete kaitsetsoonides. Majanduslikesse raskustesse sattunud ettevõtted praktiliselt ei kanna hoolt oma reservterritooriumite eest, kuid ka linnal puuduvad vahendid jäätmaade korrastamiseks (vt Lisa 3. *Fotod olemasolevast situatsioonist*).

Omaette atraktiivseks alaks võib pidada planeeringuala lõunapoolset küljel asuva Balti Elektri jaama juurdevoolu kanali ümbrust, kus põhja poolt ääristab kanalit metsamassiiv ning lõuna poolt rivvi istutatud lehtpuud. Piki lõunapoolse kanali kallast paikneb Kanali tänav, mis on hetkel halvas seisukorras. Tänavat kasutavad Veekulgu piirkonna suvilate omanikud oma kinnistutele juurdepääsuteena. Väärtuslikuks puisteks võib nimetada Joala tänavat, kus tänaväärses haljastuses kasva-

vad väärtuslikud puuliigid: tammed, pärnad, saarvahtrad (vt Lisa 3. *Fotod olemasolevast situatsioonist*).

Kokkuvõtteks võib öelda, et hoonestatud tööstusala jätab hooldamata, kohati maha jäetud piirkonna mulje. Planeeringuala ääreosadel (maa-ala põhja- ja lõunapool) leidub kohati olme- ja ehitusprahi hunnikuid, samuti on halvas seisukorras olemasolevad teed. Üldiselt võib öelda, et hoonestatud alade ümbruses on haljastuse koostis suhteliselt liigivaene ja kõrghaljastuse hooldamisele ei ole antud alal suurt tähelepanu pööratud.

**Puhkeala.** Kadastiku järve (karjääri Kadastik-1) vahetus läheduses asub Narva linna jaoks tähtis avalik puhkeala, kus linnaelanikud käivad suvel päevitamas ja ujumas. Selle otstarbeks on järve põhjakaldale toodud liiva ning kalda äärde on paigutatud aastate jooksul amortiseerunud riietuskabiinid. Kadastiku järve puhkeala piirneb lääne, lõuna ja ida suundadest äri- ja/või tööstusettevõtetega. Puhkealalt avanevad ebaatraktiivsed vaated piirnevatele tööstusaladele (vt Lisa 3. *Fotod olemasolevast situatsioonist*).

Atraktiivseid kohti leidub alal keset metsa asuvas vett täis Väike-Kadastiku järve (karjääri Kadastik-2) ümbruses. Veekogu on iseenesest madal ja liivase põhjaga. Ujumiseks järv ei sobi, kuid järve kirdepoolsele kaldale avanevad maalilised vaated (vt Lisa 3. *Fotod olemasolevast situatsioonist*). Tuleviku seisukohalt on see potentsiaalne koht puhkeala rajamiseks.

**Metsaga kaetud ala.** Suur osa planeeringualast on kaetud metsamassiividega. Metsamassiivid vahelduvad hõreda struktuuri või lagedate haljasaladega ja niiskete märgaladega. Kuna ala on liigniiske, on planeeringualale rajatud kuivenduskraavide võrgustik.

Kehtiva *Narva linna üldplaneeringu* järgi kannavad antud töös käsitletavad metsamassiivid nimetust **linnametsad**, mida linnas on viimaste andmete kohaselt ca 2091,2 ha<sup>12</sup>. Planeeringualal on suures osas tegemist väheväärtusliku liigilise koosseisu (haab, lepp, kask jt) märgade metsadega, mis ümbritsevad tööstusettevõtete territooriumeid (osaliselt ka sanitaarkaitsetsoon). Metsad toimivad puhvertsoonidenä, mis eraldavad tootmisettevõtteid, raudteid ja maanteid elamualadest. Metsaalad moodustavad üldplaneeringuga hõlmatavast alast ca 28% ehk ca 173 ha. Metsamassiivid asuvad valdavalt planeeringuala lääne- ja lõunapoolsetes osades.

Maa-alal esinevad kaks segametsatüüpi: **lodu kasvukohatüüpi rohusoomets** ning **angervaksa kasvukohatüüpi soovikumets**.

Rohusoomets kasvab planeeritava ala niiskematel läänepoolsetel aladel, järve vahetus läheduses. Soovikumets on alal domineerivam, esinedes loodes, edelas ja lõunas. Puuliikidest domineerivad metsa-aladel harilikud kuused, aru- ja sookased, harilik haab ja hall lepp. Okaspuude osakaal on suhteliselt väike, suuremad elujõulisemad kuused kasvavad soovikumetsade kuivematel aladel. Planeeringuala

<sup>12</sup> Allikas: Narva linna metsade kirjeldus, Metsakorralduse Büroo OÜ, 2008. Narva linna territooriumil paiknevate metsade üldpindalaks 1501,2 ha. RMK metsade pindala Narva territooriumil on 590 ha.

lõuna- ja edelaosas on metsa-ala tihedam, moodustades tihniku. Idapoolse tiigi läheduses ning planeeritava ala loodeosa niiskemates kohtades on puistu hõredama struktuuriga ning kohati moodustub võsa.

Planeeritav ala käsitleb tervikuna olemasolevat ja suure potentsiaaliga arenevat tööstuspiirkonda, mida tulevikus tuleb arendada terviklikult arvestades linna ja ettevõtjate huvisid. Lisaks tootmisele ja tööstusele on käsitletaval alal võimalik arendada ka vabaajaga seonduvat tegevust: rajada kergliiklusteid, arendada puhke- ja ujumisalasid, arendada kardirada ning soodustada turiste ligitõmbavat tegevust. Detailsem kirjeldus alade kaupa on toodud tabelis *Haljastuse väärtushinnang metsa-aladele* (vt Lisa 2. *Haljastuse hinnang*).

## 2 TÖÖSTUSPIIRKONNA LINNA OSA ÜLDPLANEERING

### 2.1 Arengueeldused planeeritaval alal

#### Narva tööstuspiirkonna loomisel on mitmeid eeliseid:

- Planeeritav tööstusala asub ajalooliselt välja kujunenud linna tööstuspiirkonnas: naabruses asub Kreenholmi manufaktuuri kompleks, Narva Elektriijaamad, Intec-Nakro tööstuspark ja raudtee.
- Planeeritaval Narva tööstusalal asuvad olemasolevad tootmishooned. Planeeringualast 1/3 on hoonestatud tööstus- ja/või ärihoonetega. Väike osa olemasolevast hoonestusest on mahajäetud ja seisavad tühjadena.
- Planeeritav tööstusala asub linna lõunaosas, suurematest elamupiirkondadest kaugemal. Idast piirneb planeeringuala Kreenholmi linnaosa tootmismaadega, lõunast juurdevoolu kanaliga ning Balti Elektriijaama territooriumiga, läänest reformimata riigimaaga ning põhjast Vaivara vallaga, Eesti raudteega ning Paemurru elamupiirkonnaga. Paemurru elamupiirkond on väikeelamute piirkond, kus asub 121 ühepereelamu krunti.
- Planeeritav Narva tööstusala piirneb idast Kreenholmi linnaosaga, kus on tugevad sotsiaal- ja kaubandusstruktuurid (Narva Haigla, raamatukogud, koolid, lasteaiad, Narva turg, kaubanduskeskused, hotellid jne).
- Ettevõtjatel on lihtne tööstuspiirkonna territooriumil tegevust alustada, kuna seal on olemas vajalik infrastruktuur. Infrastruktuuri olemasolu tähendab ettevõtjale olulist kokkuvõtet aja ja kulutuste näol.
- Teedevõrgustiku ja transpordiliikluse seisukohast asub planeeritav tööstusala soodsas piirkonnas. Narva on tähtis transiidipunkt Venemaa ja Lääne-Euroopa riikide vahel. Läbi linna kulgeb euroopa tähendusega automagistraal (E20) ja Tallinn - St. Peterburgi raudtee. Linnas on raudteejaam, bussijaam, tollilaod. Narvas toimib euroopa normidele ja standartidele vastav tolliterminal veotranspordi jaoks. Tööstusala piirneb põhjast olemasoleva raudteega. Raudteeühendus on Narval Tallinna, St. Peterburgi ja Moskvaga. Planeeritavat ala läbib veoliikluse tee – Elektriijaama tee, mis suundub Tallinna maanteele – linna põhitänavale.
- Maastik Narva tööstusalal on mitmekesine. Siin esinevad veekogud, metsad ja lagedad alad. Mõned alad on siin eriti atraktiivsed - tiikide ja Balti SEJ juurdevoolu kanali rannaäärsed territooriumid. Oma asukohaga on Kadastiku puhkeala puhvriks Kadastiku järve lõunaosas asuva olemasoleva tööstusala ning raudtee ääres paikneva Paemurru väikeelamupiirkonna vahel (vt Joonis 4. *Kontaktvõõndi linnaehituslik analüüs*).
- Ligikaudu 170 ha planeeritavast maa-alast on kaetud metsamassiividega. Need on enamasti väheväärtuslikud madalsoometsad (detailsem haljastuse ülevaade vt Lisa 2. *Haljastuse hinnang*). Paljudes kohtades, peamiselt maa-ala põhjaosas on metsa mahavõetud.

#### Narva tööstuspiirkonna loomisel tuleb kõrvaldada järgmised puudused:

- Planeeritaval maa-alal paiknevad väheolulisemad sõiduteed vajavad remonti.
- Narva tööstuspiirkonnas on nõrgalt välja arenenud ühistranspordi liiklus.
- Planeeritav maa-ala on osaliselt liigniiske, mis eeldab mitmes kohas ala kuivendamist.

- Planeeritava maa-ala põhjaosas asuvad ebaseaduslikult püstitatud ehitised.
- Maa-alal leidub palju illegaalseid prügiladustamiskohti.
- Suurem osa maa-alast on reformimata riigimaa, mille kasutuselevõtu protseduur on aega nõudev.

Narva tööstuspiirkonna loomisel tuleb samuti arvestada sellega, et mitmel pool planeeritaval alal on olulisi või ulatuslike seaduslike maakasutuspiiranguid (vt Joonis 1. *Piirangute kaart*).

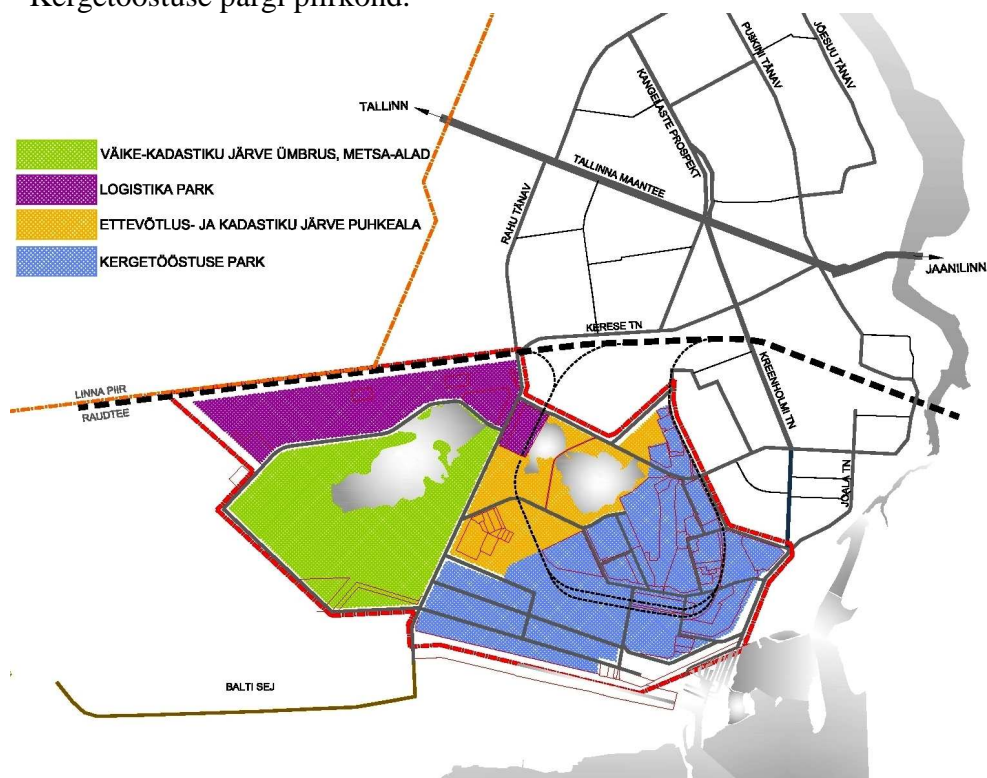
## 2.2

## Maakasutus

Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu eesmärk on eelkõige Narva linna tööstuspiirkonna maakasutuse juhtfunktsiooni määramine. Ala kasutus on tihedalt seotud kogu Narva linna struktuuri ja maakasutuse juhtfunktsioonidega<sup>13</sup> ning haakub väljapoole planeeringuala piiri jäävate teiste Narva linna aladega.

Tinglikult võib planeeringuala jaotada neljaks piirkonnaks (vt Illustratsioon 4. *Planeeringuala funktsionaalse tsoneerimise skeem*):

- Väike-Kadastiku järve (karjääri Kadastik-2) ümbrus, metsa-alad;
- Logistika pargi piirkond;
- Ettevõtlus- ja Kadastiku järve (karjääri Kadastik-1) puhkeala piirkond;
- Kergetööstuse pargi piirkond.



#### Illustratsioon 4. Planeeringuala funktsionaalse tsoneerimise skeem

<sup>13</sup> Juhtfunktsioon – üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav sihtotstarve, mis määrab ära edaspidise maakasutuse põhisuunad (Planeeringute leppemärgid, Keskkonnaministeerium, 2002).



**Esimene piirkond** haarab Väike-Kadastiku järve (karjääri Kadastik-2, pindalaga 33,7 ha) ning selle ümbrust. Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu koostamise ajal valmis Kadastiku II lubjakivi maavara kaevandamise keskkonnamõjude hindamine, mille eesmärgiks oli hinnata Kadastiku II mäeeraldisel (suurusega 36,59 ha) Floccosa AS poolt taotletava paekivi kaevandamisega seotud võimalikke kesk-konnamõjusid. Vastavalt Narva Linnavolikogu 30.10.2008.a otsusele nr 308 ei pidanud Narva Linnavolikogu Keskkonnakomisjon otstarbekaks taastada lubjakivi kaevandamist Kadastiku II lubjakivikarjääri territooriumil.

Ca 53% (ca **87 ha**) antud piirkonna pindalast (ca **163 ha**) on kaetud metsaga. Olemasolevat tootmise funktsiooniga maad on antud piirkonnas ca **10 ha** ja need on passiivse kasutusega, st valdavalt haljastusega kaetud alad (vt ka seletuskirja ptk 2.5.1.1).

**Logistika pargi piirkond** asub Väike-Kadastiku järve (karjääri Kadastik-2) põhja suunas piki olemasolevat Tallinn-Narva raudteed. Logistika pargi mudel kujutab endast laohoonete kogumit ulatuslike parklate ja veoautode laadimiskohtadega. Antud piirkonna potentsiaalsete rentnike ja huvitatud isikute hulka kuuluvad transpordi- ja logistikateenuseid osutavad ettevõtted. Sellises pargis paikneb ka enamus veoteenuseid osutavatest ettevõtetest. Narva tööstusala teostatavus-tasuvusanalüüsi raames korraldatud küsitlusest selgus, et transpordifirmad vajavad tegevuseks keskmiselt 3000 m<sup>2</sup>. Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringus on logistikapargile ette nähtud ca **107 ha** maa (vt ka seletuskirja ptk 2.5.1.2). Olemasolevat tootmismaa alal on ca **11 ha**.

**Ettevõtlusala ja Kadastiku järve (karjääri Kadastik-1, pindalaga 22,5 ha) puhkeala piirkond** asub planeeritava ala keskel karjääri Kadastik-1 vahetus läheduses ja Elektriijaama tee paremal poolel. Kadastiku järve puhkeala on kohaliku omavalitsuse poolt arenev puhkeala, kus nähakse ette puhkeala teenindava hoonestuse rajamist. Kadastiku tiigi ja selle lähiala detailplaneeringuga (algatatud 17.03.2005.a Narva Linnavolikogu otsusega nr 36/52) nähakse puhkealale ette pikniku pidamise ning paatide sõidu võimalust. Puhkeala on kavandatud ca **46 ha** suuruseks. Nn ettevõtluspiirkonda on reserveeritud äri- ja ettevõtlusehitise juhtfunktsioonidega maa-alad. Äri reservmaa juhtfunktsiooniga maad on planeeritud ca **10 ha** (vt ka seletuskirja ptk 2.5.1.3). Olemasolevat ärimaa ca **7 ha** ja need on enamasti laohoonete kompleksid.

**Kergetööstuse pargi piirkond** asub planeeringuala kaguosas olemasoleva tootmishoonestuse alal. Kergetööstuse pargis asetsevad õmblustööstuse (Kreenholm Holding LTD), metallitööstuse (AS Narva Bark), ehitus- ja puidutöötlemisega (OÜ Woodcom, AS Energoremont, OÜ Akvamarin) tegelevad ettevõtted. Selle ala arengut soodustab õmblustööstuse ettevõtete huvitatus tootmise üleviimiseks ja kontsentreerimiseks uude eraldi asuvasse kaasaja nõuetele vastavasse hoonesse (ca 2000 m<sup>2</sup>). Lisaks on siin piirkonnas mõistlik kasutada seni vabu maa-alasid jäätmeteta ja ressursse säästvate tehnoloogiatega ettevõtete jaoks. Nende ettevõtete tootmisprotsessid peavad olema ökoloogiliselt puhtad ja keskkonna ohutud. Kergetööstuse park on ca **224 ha** suur, tootmismaa reservmaa on ca **35 ha** ja ettevõtlusehitise reservmaa juhtfunktsiooniga ala on ca **28 ha**. Siia sama piirkonda võib arvata ka SEJ Balti juurdevoolukanali põhjakülge piirkonda. See on ca **7 ha** suur ettevõtlusehitise reservmaa juhtfunktsiooniga ala, kus võiksid tegutsema hakata näiteks

ehitusmaterjalide vms valmistamisega tegelevad ettevõtted (vt ka seletuskirja ptk 2.5.1.4). Olemasolevad tootmismaa pinnad on varustatud tehnovõrkudega.

Narva linna tööstuspiirkonnas asetsevad segamini väikeelamu funktsiooniga garaažiühistud ning aadressil Joala küla 6 talu kompleks.

## 2.3 Roheline võrgustik, haljastus ja heakord

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi läbivad planeeringuala ökovõrgustiku põhisuunad, mis on linna rohestruktuuri osaks (vt Skeem 2. *Narva linna kattev jalgrattateede, puisteede, parkide ning haljasribade võrgustik*). Rohestruktuuridena käsitletakse Narva linna kehtivas üldplaneeringus kõiki looduslikke ja pool-looduslikke taimekooslusi, olenemata konkreetsest liigilisest kooslusest, maakasutusest või maaomandist. Rohevõrgustik tervikuna moodustab ökoloogilise võrgustiku, kuna nii hooldatud avalikud pargid, eramute aiahaljastus kui ka jäätmete võsa etendab analoogset rolli erinevate saasteainete (autoliiklus, tööstussaaste) neutraliseerimisel/puhverdamisel.

### 2.3.1 Rohealade süsteem

Rohealadena käsitletakse käesoleva töö kontekstis kõiki haljastuid, olenemata nende tüüpidest (nt looduslik ala, park, puistee, haljak, asumipark, väikeelamu aed, jäätmaa jne) ning maakasutusest või maaomandist, kuna nii avalikud pargid kui ka piiratud kasutusega elamute aiad omavad linnakeskkonnas ühesugust funktsiooni puhkealadena, õhu puhastajatena ja müra kahandajatena.

Planeeringu lahenduse väljatöötamisel on arvestatud vajadust kujundada planeeritava alale jäävate rohealadele nii ökoloogilisest, loodus- ja keskkonnakaitselisest kui ka sotsiaalsest aspektist toimiv ruumiline struktuur. Käesoleva üldplaneeringuga käsitletavate rohealade edasiste arengusuundade määramisel tuleb nad omavahel liita haljasühendustega ja kogu linna rohevõrgustikuga haakuvaks süsteemiks. See loob linnaelanikele paremad võimalused puhkamiseks ning jalakäijatele ning jalgratturitele alternatiivseid liikumisvõimalusi linnas. Ka aitavad rohestruktuuri koridorid<sup>14</sup> tagada bioloogilise mitmekesisuse säilimist linnas. Rohestruktuuri koridorid on reeglina kavandatud vähemalt 50 m laiad ja koosnevad mitmesugustest haljastuste tüüpidest.

Üldplaneeringu koostamise käigus on Narva roheline võrgustiku tulemused käesoleva tööga kattuv ja piirneval alal detailsemalt läbi töötatud ja leitud piirkonna haljasalade ning arenguga enam sobivamad lahendused.

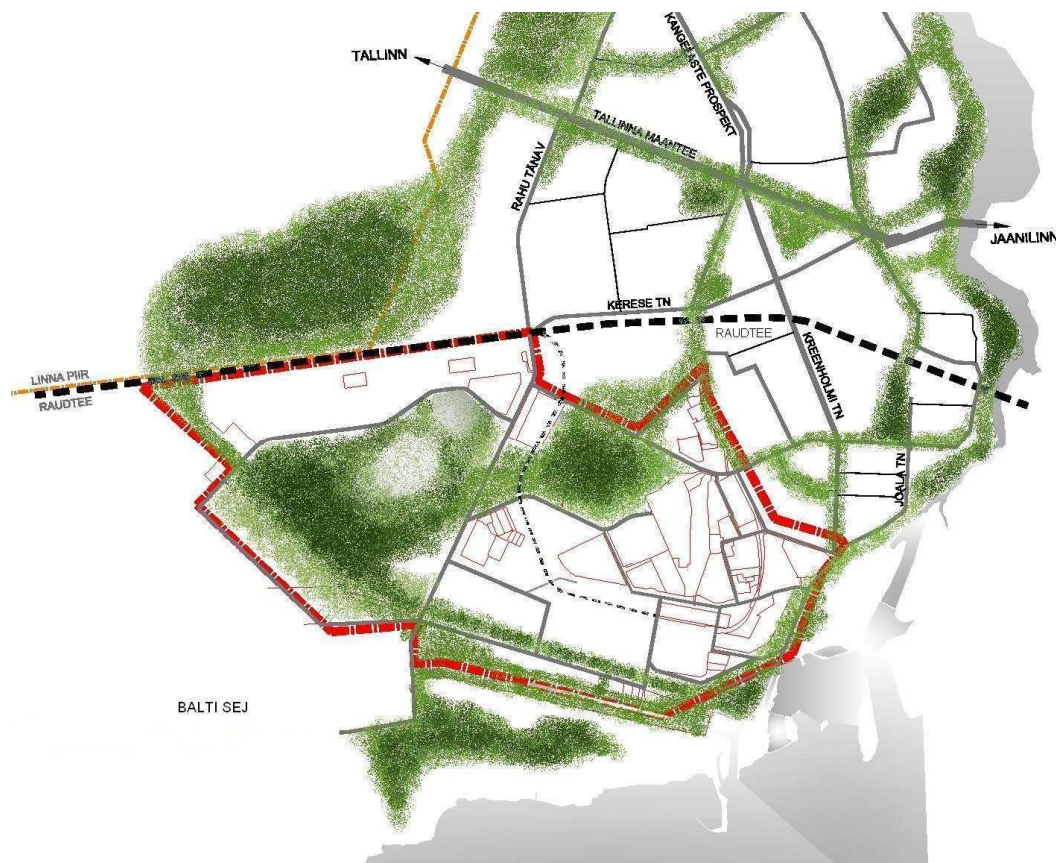
Planeeringuga käsitletaval alal paikneb kaks tuumala<sup>15</sup>: *Kadastiku järve (karjäär Kadastik-1)* ja selle ümbrus ning *Väike-Kadastiku järve (karjääri Kadastik-2)*

<sup>14</sup> Rohestruktuuri koridorid e ribastruktuur – on tuumalasid ühendavad roheline võrgustiku elemendid. Koridorid on tuumaladega võrreldes vähem massiivsed ja kompaktsed ning ajas kiiremini muutuvad või muudetavad.

<sup>15</sup> Tuumala – Rohelise võrgustiku kui süsteemi komponent. Piirkond, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tuumaladel paiknevad vastava süsteemi seisukohalt kõige olulisemad

lõunaosas kasvavad metsamassiivid. Tuumalasad ühendavad rohestruktuuri koridorid (vt Illustratsioon 5. *Rohevõrgustik planeeritaval alal ja kontaktvööndis*).

Olemasolevate haljastute säilitamisega ja uue haljastuse rajamisega tuleb saavutada või säilitada rohekoridoride sidusus. Skeemile kantud rohekoridorid planeeringuala piirides on praegusel ajal suures osas potentsiaalsed ehk tähistavad pigem koridori vajadust (selleks parimal asukohal) kui selle tänast faktilist olemasolu ja toimimist.



**Illustratsioon 5.** *Rohevõrgustik planeeritaval alal ja kontaktvööndis*

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu kohaselt on tööstuspiirkonna linnaosas üheks rohevõrgustiku tuumalaks Väike-Kadastiku järv ja selle ümbrus. Väike-Kadastiku järve ümbrus on potentsiaalne koht rekreatsiooniala arendamiseks. Sinna saab kujundada heakorrasstatud ümbrusega puhkeotstarbelise veekogu, mis ilmetaks piirkonna tööstusmaastikku, looks täiendavaid vabaaja veetmise võimalusi ning täiendaks kogu linna rohevõrgustikku.

Käesoleva üldplaneeringuga käsitletav ala haakub Narva veehoidla ning Kreenholmi saare rohealadega (Narva veehoidla kallas ning Kreenholmi saare ümbruskond). Planeeritava ala haljastud on ühendatud Narva linna rohevõrgustiku välisringiga (vt Skeem 2. *Narva linna kattev jalgrattateede, puisteede, parkide ning haljasribade võrgustik*). Rohevõrgustiku välisringis esinevad enamasti suuremad

---

elemendid (kaitsealad, loodus- ja keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad, suured looduslikud alad jne). Tuumalade käsitlemisel tuleb arvestada, et nende lahutamatuks osaks on äärealad.

metsamassiivid (Pähklimäe mets, Veekulgu mets) ning veehoidla- ja jõeäärsed rohealad (Joaorg, bastionide rohevöönd).

Planeeringuga käsitletaval alal toodud rohekoridorides tuleb säilitada olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust. Olemasoleva haljastuse puudumisel tuleb sinna haljastust rajada. Tööstusala rohevõrgustikuga külgnevatel (või sellest üle tee asuvatel) ettevõtlikehituste reservmaa kinnistutel tuleb ala hoonestamisel vähemalt 30% planeeritaval krundil olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust säilitada või siis tagada mahavõetava haljastuse asemele krundisisene asendusistutus. Soovitavalt tuleb võimalikult suur osa haljastust säilitada rohevõrgustikuga külgneval alal.

Lähtudes sellest, et rohekoridorid on teede- ja linnaehitusest tuleneva tugeva surve all, on oluline säilitada ja rekonstrueerida olemasolevaid puiesteid ning teede projekteerimise käigus kavandada täiendavalt teedeäärset e kulissihaljastust. Samuti tuleb tagada, et kõik planeeringuga käsitletava ala haljastused oleksid omavahel puiesteedega ühendatud. Planeeringualal tuleb täiendavalt puiesteid rajada idapoolsele Kadastiku tänavale Paemurru linnaosa poolt, 1.Paemurru tänavale ning Puuvilla tänavale. Joala tänav kolme puude riviga alleed tuleb hooldada ning surnud ja kiratsevaid puid asendada uute istikutega. Lisaks tuleb tähelepanu pöörata ka raudtee ümbruse täiendamisele. Teede ja raudtee äärde haljastuse kujundamiseks on soovitatav koostada projekt ja kooskõlastada see liikluskorralduse eest vastutavate ametkondadega, et vältida nähtavuse halvendamist või liiklusohlike olukordade tekkimist.

### 2.3.2 Rekreatsioon ja rohealad

Käesolev üldplaneering lähtub eelnevatest haljastuse planeerimise dokumentidest ning loob eelduse arendada olemasolevat rohealade süsteemi terviklikumaks, arvestades kavandatava linnakeskkonna arengu suundadega. Rekreatsioonialade planeerimisel lähtuti ka olemasolevatest puhkealadest ning võimalikest tulevastest arengutsenaariumidest, mis loovad peale kavandamist eelduse uute puhkealade tekkeks kaugemas tulevikus. Vastavalt käesoleva üldplaneeringu lahendusele paiknevad alal järgmised rekreatsioonialad:

- Kadastiku järve (karjääri Kadastik-1) ümbrus, metsa-alad;
- Pikemas perspektiivis Väike-Kadastiku järve (karjääri Kadastik-2) ümbrus;
- Balti SEJ juurdevoolu kanali ümbrus;
- Puhervööndid ja väiksemad haljakud tööstusalade ümbruses.

**Kadastiku järve** vahetus läheduses asub linnaelanike jaoks tähtis avalik puhkeala, mis leiab kasutust suviti päevitamise- ja ujumiskohana. Kadastiku järve puhkealaks on antud üldplaneeringus reserveeritud ca 43 ha maad. Antud ala kohta on hetkel koostamisel *Kadastiku tiigi ja selle lähiala detailplaneering* (algatatud 17.03.2005.a Narva Linnavolikogu otsusega nr 36/52). Antud detailplaneeringu eesmärk on linna tööstuspiirkonna tiigi lähiala korrastamine linna puhkealaks; planeeritavale maa-alale ehitusõiguse andmine puhkeala teenindavate hoonete rajamiseks, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja jalakäijate teede ning tehnovõrkude lahendamine.

Kadastiku järve puhkeala territooriumile nähakse ette vajalik puhkeinventar prügistidest mänguväljakuteni, samuti on võimalik rajada puhkeala teenindavaid hoo-

neid – peahoone ja paadilaenutuse hoone. Peahoones hakkavad paiknema kohvik, kauplus (karastusjookide, maiustuste, jäätise jms. ning sporditarvete müük) ja aastaringelt kasutatavad riietus- ja duširuumid.

Ette nähakse tiigi kaldaala tsoneerimine kolmeks osaks, millel igal osal oleks oma spetsiifilisemate vajadustega tarbijaskond (lastega pered, aktiivkasutajad, eraldatust soovijad). Kaldale paigaldatakse kabiinid riiete vahetamiseks ja teisaldatavad tualetid suveperioodiks (puhkepiirkonnas olmekanaliseatsioon puudub). Vaadete nautimiseks rajatakse vee kohale vaateterrass.

Meelelahutus- ja vabaajaveetmise võimaluste avardamiseks on ette nähtud paadilaenutuse koht koos paadisillaga (koos randumiskohaga tiigisaarel). Praeguseid autoga tiigi äärde tulijate vajadusi silmas pidades on ette nähtud puhkealale eraldi juurdepääs Tiigi tänavalt koos piknikukohtadega. Ala lõunapoolses osas oleks võimalus luua terviserada ja rulluisutamiseks sobilik ringtee (500m).

Kuna olemasolev puhkeala on hetkel lage ja tuultele avatud, siis on soovitatav maaalal teha juurdeistutusi. Kui pinnaseomaduste tõttu on haljastust keeruline rajada, tuleb kasutada konteinerhaljastust.

**Väike-Kadastiku järv** asub Narva lubjakivi maardla territooriumil, mille kasutus on hetkel ekstensiivne, kuid see võib olla perspektiivne rekreatsiooniala. Juhul, kui lubjakivimaardla võetakse tulevikus aktiivsele kasutusele lubjakivi kaevetöödeks, tuleb peale lubjakivi maardla sulgemist antud ala heakorrastada ja luua karjääri ümber looduslik park. Sellisel juhul tuleb koostada kaeveala rekultiveerimise projekt ning selle tähtsajad ja tingimused kooskõlastada Ida-Virumaa Keskkonnanäituse ja Narva Linnavalitsusega.

**Balti SEJ juurdevoolu kanali** lõunapoolsele alale on planeeritud promenaad. Promenaad tuleb kujundada jalakäijatele atraktiivseks ning lahendada välisvalgustus, väikevormid ja haljastus. Kohtades, kus haljastust rajada pole võimalik, tuleb kasutada konteinerhaljastust. Heakorrastamist vajab juurdevoolukanal. Kanali betoonpõhi ning kaldad vajavad renoveerimist ning samuti tuleb kanalit puhastada.

Paemurru ning Kreenholmi elamukvartalite eraldamiseks tootmis- ja tööstusaladest ning samuti liiklusrumala ja tuulte eest kaitsmiseks on planeeritud **rohelisti puhkevööndeid ja väiksemaid haljakuid**. Laiad rohelised vööndid on planeeritud paralleelselt Kadastiku ja Puuvilla tänavatega. Väiksemad haljakud on planeeritud Paemurru ja Kadastiku tänavate vahelisele alale. Rohelised vööndid ja haljakud on perspektiivis kasutatavad rekreatsioonialadena. Kohtades, kus olemasolev haljastus puudub, tuleb rajada uut haljastust.

Tagada tuleb hea kergliikluse juurdepääs puhkealadele. Seetõttu tuleb puhkealad ühendada omavahel roheliste koridoridega, mis omakorda pakuvad alternatiivseid liikumisteid jalgsi liikujatele ja jalgratturitele ning samas seoksid olemasolevad ja planeeritud haljastud tulevikus realselt toimivaks roheliseks võrgustikuks. Vajadusel tuleb puhkealade juurde planeerida ka jalgrattaparklad.

Puhkealade atraktiivseks muutmisel tuleb mitmekesistada puhketegevusi, lähtudes erinevate kasutajagruppide vajadustest. Selleks tuleb puhkealadel korrastada

olemasolevaid või rajada uusi väikevorme (spordi- ja mänguväljakumööbel, pingid, prügikastid jne). Turvalisuse parandamiseks tuleb puhkealade väljaehitamisel suurt rõhku panna välisvalgustuse rajamisele.

### 2.3.3 Tööstustsoonide haljastus

Tööstusobjektide ümbruse haljastuse rajamisel tuleb lähtuda eelkõige funktsionaalsetest aspektidest. Haljastuse rajamisega tuleb ennekõike luua töötavatele inimestele mugav, esteetiline ning ohutu välisruum ning tagada paremad tootmistingimused (haljastus pidurdab näiteks tuuletugevust äri- ja tootmishoonete vahel, luues meeldivamad töötingimused laoplatsil töötavate inimeste jaoks. Tööstusobjektide ümbruse haljastus peab täitma järgnevaid eesmärgi<sup>16</sup>:

- siduma hoonestuse maastikuga;
- kaitsma ümbruskonda müra, vibratsiooni ning jääkainete (tolmu, tahma, heitgaaside) eest;
- kaitsma tootmisterritooriumit tuule, lume ning ümbruskonnast tuulega edasikanduva tolmu, tahma jms eest;
- pakkuma vajadusel päikesevarju (nt laoplatside ääres, tehnika hoiuplatsidel jm);
- kaitsma tootmistsoonis töötavaid inimesi müra, tolmu ja heitgaaside eest;
- pakkuma tulekaitset;
- looma mugavad puhkevõimalused väljaspool hooneid.

Tootmisalade üldkujundusel tuleb lähtuda eelkõige tootmistegevuse spetsiifikast, hoonete paiknemisest ning hoonetevahelistest liikumisteedest. Haljastus kavandatakse sissepääsude ja teede äärde ning võimalusel ka hoonete ümber. Taimmaterjali paigutus peab võimaldama ala lihtsalt ning mugavalt kasutada ja hooldada.

Ka tööstusaladel tuleb kavandada puhkekohti. Puhkekohad peavad jääma eemale müra- ja saasteallikatest, kuid võimalikult hoonete sissepääsude lähedale. Puhkekohad peaksid reeglina olema kasutatavad ka ebasoodsate ilmadega, st pakkuma vihma- ja päikesevarju ning olema suletud külgtuule eest.

### 2.4 Väärtuslikud vaated

**Maamärgid** on linnasiluetist välja paistvad hooned, meelde jäävad rajatised nt korstnad ja teised kõrged üksikuna mõjuvad tähelepanuväärsed ehitised. Linnakeskustesse suunduvad teed on tihti sellistele märkidele orienteeritud ning neile avaneb vaateid mitmelt poolt planeeritavalt alalt, kus vaatekoridore tuleb kindlasti säilitada.

Tähelepanuväärseim maamärk on Kreenholmi ajalooliste tööstushoonete ansambel, mis paikneb planeeringuala kontaktvööndis ja mille domineerivamaks objektiks on Georgi vabrik. See on pikk kitsas 5-korruselise hoone risttahukaliste nurgatornidega. Georgi vabrikule avanevad vaated Kulgu tänavalt ning Joala tänavalt. Juurdevoolukanali lõpus kõrgub SEJ Balti Elektriijaam oma korstnatega, mis on 150 m kõrged. SEJ Balti Elektriijaamale on orienteeritud Kanali tänav (vt Lisa 3 *Fotod olemasolevast situatsioonist*).

<sup>16</sup> Nurme, Sulev. 2001. *Haljasalad ja väljakud*.

**Vaated Narva veehoidlale** on väärtuslikud ja need tuleb säilitada. Linna-tingimustes on ülimalt oluline tagada side Narva veehoidla ja jõega. Sellised head vaatekohad avanevad Joala tänavalt (vt Lisa 3 *Fotod olemasolevast situatsioonist*).

**Vaateid Kadastiku ja Väike-Kadastiku järvedele** tuleb Narva linna tööstuspiirkonnas väärtustada. Väga oluline on säilitada ilusad vaated karjäärile Kadastik-I, mille ümbruses paikneb avalik puhkeala (vt Lisa 3 *Fotod olemasolevast situatsioonist*).

## 2.5 Maa-alade üldised kasutamis- ja ehitustingimused planeeringualal

**Kogu üldplaneeringualal kehtib detailplaneeringu kohustus, sest ala on tiheasustusala ehk Narva linnaosa.**

Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringutega. Täpsema info planeeringualal ja kontaktvööndis algatatud ning kehtestatud detailplaneeringute kohta võib leida Joonisel 4 *Kontaktvööndi linna-ehituslik analüüs*.

Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja uute projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonna ehitustraditsioonist. Koos hoonestuse rajamisega tuleb krundid ka heakorrastada ja haljastada.

Uute tööstus- ja tootmishoonete projekteerimisel tuleb anda hinnang keskkonna olukorra muutumisele lähtuvalt kavandatava tööstuse ja seda teenindava transpordi jms eripärast. Detailplaneeringutes tuleb vastavalt *planeerimisseadusele* määrata ehitised, mille rajamisel keskkonnamõju hindamine on kohustuslik. Olemasolevate tööstus- ja tootmishoonete rekonstrueerimine on lubatud projekti alusel ilma detailplaneeringuta eeldusel, et hoonestuse maht ei muutu .

**Kallasrada** on Kadastiku järvele ette nähtud rajada enamalt jaolt kaldapromenaadina. Vajalik on vähemalt 4 m laiuse avaliku läbipääsu tagamine Kadastiku järve põhja ja lõunaosas. Kallasrada tuleb hoida korrastatuna ja sellel peab olema tagatud vaba läbipääs kogu kalda-ala ulatuses väljaspool suletud tootmismaa territooriumeid ning raudteeala.

Planeeringus toodud rohealadele (maakasutuse kaardil need alad on tähistatud kui HP, HL ja PP) ei ole lubatud arendada ehitustegevust v.a tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamise seonduvad ehitisi. Rohealade väikevormide paiknemine ja tüübid tuleb lahendada kas detailplaneeringutes või eraldi haljastuse projektiga.

### 2.5.1 Arhitektuursed üldnõuded

Käesoleva planeeringulahenduse kohaselt rajatakse planeeringualale peamiselt tootmis- ja ärihooneid. Eeldada võib, et enamus hoonestusest rajatakse suuremahulisena, arvestades tootmise või logistika eripära.

Kõigi Narva linna tööstuspiirkonnas ehitatavate hoonete, tööstusrajatiste jms puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta. Selleks on vaja hoonete püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel olemasoleva hoones-

tuse läheduses ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavadest, sinna juba tekkinud uuest hoonestusstiilist ja asukoha looduslikust eripärast (nt võib lahendust mõjutada sajuvee või liigniiskuse probleemi lahendamise vajadus, milleks võib äri- ja tootmisalale rajada tiike). Hoonete ideelahendus ja paigutus alal tuleb kooskõlastada Narva Linnavalitsusega detailplaneeringu eskiisi staadiumis. Linnavalitsus määrab vajadusel detailplaneeringu eskiisi ülevaatamisel lähtuvalt äri või tootmistegevuse spetsiifikast ja piirkonna ilmest hoonete ja rajatiste kujundamiseks täiendavad arhitektuursed lisatingimused, millega tuleb arvestada edasisel detailplaneeringu koostamisel ja projekteerimisel. Vastavaid eeltingimusi võidakse seada ka detailplaneeringu lähteülesandes. Arhitektuurse ja esteetilise sobivuse tagamine on vajalik, et hoida tasakaalu naabruses eksisteerivate miljööväärtuste, rohevõrgustiku, alal olevate tiikide, hoonestatud kruntide ja uute detailplaneeringu alusel projekteeritavate hoonete ja rajatiste arhitektuursete lahenduste vahel. Hästi läbitöötatud ja konkreetsele kohta sobitatud kestva väärtusega arhitektuursed lahendused saavad olla meeldiva, toimiva ja hea mainega tööstusala kujunemise eelduseks.

Valdavalt ei seata alale ettevõtluse soodustamiseks piiranguid hoonete mahule, ehitusalusele pinnale, kõrgusele jms, et tagada võimalus välja arendada äri- või tootmisspetsiifikale vastavad hooned. Piiranguid peeti vajalikuks linnakeskusele lähemal, st Kadastiku, 1.Paemurru ja Puuvilla tänavate vahelises piirkonnas, kus võib maksimaalne hoonestuskõrgus olla 15 m olemasolevast maapinnast. Narva Balti SEJ juurdevoolukanali ääres oleval TR+BR alal võib hoonestuskõrgus olla maksimaalselt 18 m olemasolevast maapinnast. Mujal planeeringualal hoonestuse kõrgust ei piirata, st rajada võib näiteks kõrgeid tööstushooneid (soovitav on suuremate hoonete puhul nende liigendamine mahuliselt või läbi huvitavate välispindade värvilahenduste) või kõrgeid uusi maamärkidena toimivaid büroohooneid.

Tööstuspiirkonna hoonestamisel tuleb lisaks järgida ka järgnevaid reegleid:

- Kreenholmi ja Paemurru linnaosadega vahetult piirnevatel kruntidel, samuti Kadastiku järve vahetus läheduses ning Joala küla 6 talukompleksi loodusliku haljasmaaga piirneval alal, krundi piirile lähemale kui 25 m kavandatavate uute tööstus- või ärihoonete puhul, tuleb hoonestus rajada krundi keskmest väljapoole madalamaks minevana (krundi ääre poolisel alal võiks hoonete kõrgus olla maksimaalselt kahe ärikorruse kõrgune ehk kuni 8m olemasolevast maapinnast). See välistab insolatsiooni halvenemise, vaate piiramise ning arhitektuurset suured kontrastid erinevate hoonestustüüpide vahel. Siin punktis sätestatud piirangut ei pea järgima, kui talukompleks kujundatakse pikemas perspektiivis omanike soovil samuti ümber tootmisalaks<sup>17</sup>.
- Narva tööstuspiirkonna idaosas, Kreenholmi linnaosa väikeelamupiirkonnaga piirnevatel aladel (Kulgu ja Puuvilla tänavad) tuleb tagada normatiivse mürataseme püsimine. Sellega tuleb mürapõhjustav tootmis- või laadimistegevus viia läbi hoonete läänepoolsesse fassaadi.

<sup>17</sup> Lähtuvalt sellest, et alal puuduvad muud elamud on mõistlik omaniku soovi korral lubada käesolevat üldplaneeringut muuta ja kujundada põhijoonisel olev EVR ala äri- või tööstushoonetega alaks. Sellisel juhul võib kaotada ka HL ala TR+BR ja EVR ala vahel. Selline lahendus oleks pikemas perspektiivis loogiline. Hetkel on alale määratud EVR ala, sest taluhoonete ümber ei ole kinnistu sihtotstarvet katastris määratud ning olemasolev elamu peab paiknema elumumaa sihtotstarbega maal.



- Müratasemest kinnipidamine lähimates elamutes tuleb tagada ka ehituse ajal. Kui mürataseme ületamine on lühiajaliselt vältimatu ja vajalik, tuleb seda teha päevasel ajal (8.00-18.00).
- Perspektiivse hoonestuse asukoha valikul tuleb arvestada tööstuspiirkonnas avanevate väärtuslike vaadetega (vt seletuskirja ptk 2.4).
- Tagada kõrgepinge elektriõhuliinide kaitsevööndi piirist väljapoole 10 m laiune kohustusliku kõrghaljastuse riba, v.a. Logistika pargi piirkond ja kui kõrgepingeõhuliin külgneb kavandatava või olemasoleva liiklusmaaga.
- Alale on keelatud rajada keskkonnaohtlikku tööstust, ohtlikke aineid või suure riskiga tooret või valmistoodangut hoidvaid ladusid. Keelatud on keemia ja naftaproduktide töötlemine, ladustamine vms v.a olmekeemia produktide puhul, kui vastava produkti ohutus on eelnevalt faktiliselt teada.

Vastavalt planeeringuala funktsionaalsele tsoneeringule (vt ka seletuskirja ptk 2.2) on üldplaneeringusse hõlmatud piirkond jagatud neljaks alaks. Detailsem ülevaade alade kohta on toodud eraldi seletuskirjade paetükkides 2.5.1.1-2.5.1.4.

#### 2.5.1.1 Väike-Kadastiku järv (karjäär Kadastik-2) ning selle ümbrus

Kadastiku järve ümbritseva piirkonna juhtfunktsiooniks on määratud looduslik haljasmaa. Looduslikku haljasmaad on siin ca 159 ha. See on valdavalt looduslikuna säilitatav ala, kuhu hoonestust ette nähtud ei ole. Rohealadele ei ole lubatud arendada ehitustegevust v.a tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihi-pärase kasutamisega seonduvad ehitisi.

Kuna Narva Linnavolikogu ei näinud ette Kadastiku II mäeeraldisel (suurusega 36,59 ha) taastada lubjakivi kaevandamise Kadastiku II lubjakivikarjääri territooriumil, ei nähtud ka käesolevas üldplaneeringus ette karjääri laiendamist ja arvestati Kadastiku II järve säilimisega senistes piirides.

Juhul, kui lubjakivimaardla võetakse tulevikus aktiivselt kasutusse lubjakivi kaevetöödeks, tuleb peale lubjakivi maardla sulgemist antud ala heakorrastada ja luua karjääri ümber looduslik park. Sellisel juhul tuleb koostada kaeveala rekultiveerimise projekt ning selle tähtajad ja tingimused kooskõlastada Ida-Virumaa Keskkonnateenistuse ja Narva Linnavalitsusega.

#### 2.5.1.2 Logistika pargi piirkond

Logistika pargi piirkonna juhtfunktsiooniks on määratud **ettevõtlusehitise reservmaa**. Antud piirkonda võib rajada transpordi- ja logistikateenuseid osutavate ettevõtete kompleksid. Sellesse parki on planeeritud veoteenuseid osutavate ettevõtete hooned ja platsid ning sinna juurde kuuluvad rajatised. Narva linna tööstuspiirkonnas linna osa üldplaneeringus on logistikapargile ette nähtud ca **93 ha** maad. Olemasolevat tootmismaad on alal **11 ha**. Eeldada võib, et enamus hoonestusest antud piirkonnas rajatakse suuremahulistena. Ala hoonestamisel tuleb arvestada kõrgepinge õhuliini kaitsevööndiga ning kõrgepingeliini kaitsevööndist väljapoole kavandatud vähemalt 10 m laiuse kohustusliku haljastuse (soovitavalt kõrghaljastuse) ribaga.

### 2.5.1.3 Ettevõtlusala ja Kadastiku järve (karjääri Kadastik-1) puhkeala piirkond

Piirkonna juhtfunktsioonideks on **ettevõtlusehitise reservmaa, ärimaa reservmaa ja puhke- ja virgestusmaa**.

Ettevõtlusehitise reservmaa on planeeritud olemasolevate äri funktsioonidega maa-de ümbrusse Tiigi tänava lõuna küljel ning Elektriijaama tee idaküljel. Ettevõtlusehitise reservmaale võib rajada äri- või tootmismaa sihtotstarbe järgse maakasutusega haakuvaid ettevõtteid. Ettevõtlusehitise reservmaa juhtfunktsiooniga maad on planeeritud ca **12 ha**.

Ärireservmaa on planeeritud Kadastiku ja 1.Paemurru tänavate ristmikule ning Tiigi tänava ja perspektiivse raudtee vahelisele alale. Ärireservmaale võib rajada ainult äriotstarbelisi rajatise nagu bürood, laod, kauplused, söögikohad jne. Äri reservmaa juhtfunktsiooniga maad on planeeritud ca **10 ha**. Olemasolevat ärimaad on ca **7 ha** ja need on enamasti laohoonete kompleksid.

Parkimine tuleb alal lahendada krundisiseselt, tagades hoonete funktsioonile vastava normatiivse parkimiskohtade arvu. Vajadusel võib lahendada rajatavate hoonete parkimise ka keldri- või soklikorruusel (liigniisketes kohtades oleks selline lahendus siiski kallis). Väärtuslikku kõrghaljastust tuleb säilitada 1.Paemurru ja Kadastiku tänavate vahelisel alal. Kõrghaljastus rajada 20-80 m laiusele vööndile piki 1.Paemurru tänavat ja Kadastiku tänavat (kaardil tähistatud HP alana).

Puhke- ja virgestusmaa juhtfunktsiooniga ala haarab Kadastiku järve ja selle ümbruskonda ning Elektriijaama tee ja perspektiivse raudtee vahelist ala. Linna poolt arendatav Kadastiku järve puhkeala on planeeringuala roheline võrgustiku üheks tuumalaks. Piki Tiigi tänavat on planeeritud rohevõrgustiku koridor (maakasutusplaanil tähisega HL), mis ühendab planeeringualal olevaid tuumalasid ja on üks osa kogu linna hõlmavast rohelisest võrgustikust (vt seletuskirja ptk 2.3.1 ja Illustratsioon 5). Rohevõrgustiku koridor on 150 m lai. Olemasolevat haljastust tuleb säilitada ning täiendada uute istikutega. Puhke- ja virgestusmaad on piirkonnas ca 46 ha. Ala sees on lubatud jätkata olemasolevat kaevandustegevust kuni vastavate lubade ammendumiseni, misjärel tuleb ala haljastada.

Puhkeala lõunapoolses osas on vajalik rajada kõrghaljastust, mis moodustaks puhvertsooni arendatavate tootmismaa- ning puhke- ja elurajoonide (Paemurru, Kreenholmi) vahele.

### 2.5.1.4 Kergetööstuse pargi piirkond

Piirkonna juhtfunktsioonideks on **tootmismaa, tootmismaa reservmaa, ettevõtlusehitise maa ning väikeelamu reservmaa**. Siia on kavas luua eeldused aastatega kujunenud tööstuslike traditsioonide jätkamiseks ja piirkonna edasiseks arendamiseks. Piirkonnas asuvad olemasolevad õmblustööstuse, metallitööstuse, ehitus- ja puidutöötlemisega tegelevad ettevõtted. Ala kasutamist soodustab õmblustööstuse ettevõtete huvi üle viia tootmine uude eraldi asuvasse kaasaja nõuetele vastavasse hoonesse.

Ettevõtlusehitise reservmaad on kavandatud keskkonnaohtlike tootmisjäätmehoidlaste ja ressursse säästvate tehnoloogiatega ettevõtete jaoks. Nende ettevõtete tootmisprot-

sessid peavad olema ökoloogiliselt puhtad ja keskkonnaohutud. Siia piirkonda võib arvata ka SEJ Balti juurdevoolukanali põhjakülge piirkonna. See on ca **7 ha** suur ettevõtlusehitise reservmaa juhtfunktsiooniga ala, kus võiksid tegutseda näiteks ehitusmaterjalide vms ladustamise või tootmisega tegelevad ettevõtted. Ettevõtlusehitise reservmaad on piirkonnas kokku ca **28 ha**.

Kergetööstuse park on ca **224 ha** ja tootmismaa reservmaa ca **33 ha**. Olemasolevad tootmismaal (ca **75 ha**) ja ärimaal (ca **10 ha**) asuvad hooned on varustatud tehnovõrkudega. Eeldada võib, et enamus hoonestusest antud piirkonnas rajatakse suuremahulistena. Ala hoonestus peab olema lahtine ja lähtuma eelkõige funktsioonist. Ala hoonestamisel tuleb arvestada kõrgepinge õhuliini kaitsevööndiga ning kõrgepingeliini kaitsevööndist väljapoole tuleks jätta 10 m laiuse haljastuse (soovitavalt kõrghaljastuse) riba. Perspektiivse hoonestuse asukohavalikul tuleb arvestada tööstuspiirkonnas avanevate väärtuslike vaadetega (vt seletuskirja ptk 2.4).

Kergetööstuse pargi põhja- ja lõunaosas asuvad ca **4 ha alal** garaažiühistud, mille sihtotstarve on väikeelamumaa. Väikeelamu reservmaad on alal täiendavalt ca 1 ha ja see on planeeringus ettenähtud samuti olemasolevatele garaažide juurde. Olemasolevate garaažide jaoks ettenähtud väikeelamumaa alal on elamute rajamine keelatud (ehk garaažide asemele elamute rajamist ei võimaldata). Antud planeeringus on väikeelamumaa reservmaa juhtfunktsiooniga määratud veel Joala küla 6 talu, kus võib rekonstrueerida või olemasoleva elamu asemele ehitada uue elamu või rajada elamu juurde kuuluvaid abihooned. Joala küla 6 hoonete ja ettevõtlusehitise maa vahel tuleb tagada vähemalt 50 m laiune kõrghaljastusega ala. Samuti on lubatud talukompleksi ala muuta tootmis- või ärimaaks (vt lisaks ka ptk 2.5.1 lk 32 sätestatud tingimust).

## 2.6 Teedevõrgustiku rajamise põhimõtted

Tööstuspiirkonna üldplaneeringu tähtsaim tänav on Elektrijsaama tee. See tee ühendab tööstusala Narva linna põhitänavaga – Tallinna maantee – ilma kesklinna läbimata. Kehtiva *Narva linna üldplaneeringu* kohaselt on Elektrijsaama tee veoliikluse tee. Veoliikluse teedeks on määratud ka Tiigi tänav ja Kulgu tänav (vt Skeem 3 *Väljavõte Narva linna üldplaneeringust. Liiklus*). Tööstuspiirkonna olemasoleva ja perspektiivse teedevõrgustiku liigitus on esitatud Tabelis 3.

**Tabel 3. Planeeritaval alal olulisemate tänavate liigitus**

Tänav		Tänavaliik	
Nimi	Lõik	Praegu	Planeeritav
Elektrijsaama tee	Kerese tänav – Kanali tänav	Veoliikluse tee Jaotustänav	Veoliikluse tee
Kadastiku tänav	Elektrijsaama tee – Puuvilla tänav	Jaotustänav	Jaotustänav
Kadastiku tänav	Elektrijsaama tee – Nahavabriku tänav	-	Veoliikluse tee
Nahavabriku tänav	Kadastiku tänav – Elektrijsaama tee	-	Veoliikluse tee
Joala tee	Elektrijsaama tee – Joala tänav	Veoliikluse tee	Veoliikluse tee
Kulgu tänav	Kulgu tänav – Joala tänav	Veoliikluse tee	Veoliikluse tee
Tehase tänav	Elektrijsaama tee – Joala tänav	-	Veoliikluse tee
Kõik ülejäänud planeeritavad teed määratud jaotustänavatena			

Vastavalt *Narva linna arengukavale* on linna üheks prioriteetidest kohalike teede seisukorra ja sõidetavuse parandamine, samuti jalgratta- ja kõnniteede ehitamine, ühistranspordi kvaliteedi parandamine ja parkimise korraldamine.

Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu eesmärgiks teedevõrgustiku osas on avalike teede asukohtade määramine ja liikluskorralduse üldpõhimõtete lahendamine. Antud üldplaneeringu lahenduse kohaselt kavandatakse tööstuspiirkonnale uute juurdepääsude rajamine kergetööstuse pargi piirkonda, Elektri- jaama teest idaosas. Samuti on logistikapargi piirkonnas näidatud võimalikud juurdepääsuteede asukohad. Elektri- jaama tee ja Joala tänava vahelisel lõigul, olemasoleva killustiku katendiga tee asukohale, planeeritakse uus kogujatänav – Tehase tänav. Uus kogujatänav lahendab tööstus- ja pargi piirkonnas olemasolevate tupiktänavate probleemi. Tööstuspiirkonnas on hetkel mitmeid tupiktänavaid: Tiigi tänav ja Kulgu tänav. Need tänavad viiakse Tehase tänavani välja, et tagada sujuvam ja hõlpsam liiklus veoautodele jms rasketranspordile.

Põhiline ala sisene teede- ja tänavatevõrk ja selle laiendamise kavatsused kajastuvad üldplaneeringu maakasutusplaanil (vt samuti Illustratsioon 6. *Planeeringuala perspektiivne teedevõrgustik*). Otstarbekas oleks rajada uute perspektiivsete tänavate äärde või nendega paralleelselt ka uued tehnilised kommunikatsioonid, milleks tuleb tagada teemaale piisav laius.



### *Illustratsioon 6. Planeeringuala perspektiivne teedevõrgustik*

## 2.6.1 Parkimine ja kergliiklusteed

Kõigil kruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt. Parkimiskohtade paigutus tuleb määrata detailplaneeringutes. Detailplaneeringutes tuleb igale krundile parkimiskohtade määramisel arvestada selle spetsiifikaga (nt veokite pikkus, töötajate arvust tulev sõiduautode parkimisvajadus, bussi parkimiskoha vajadus jms).

*Kadastiku tiigi ja selle lähiala detailplaneeringuga* on ette nähtud Kadastiku järve puhkealale kolme uue avaliku parkla rajamine. Kadastiku tänava äärde on planeeritud kaks parklat, millest suurim parkla (90 kohta) teenindaks puhkeala ja teine parkla (42 kohta) teenindaks eelkõige paadilaenutust ja tiigipromenaadi. Kolmas, Tiigi tänava poolne parkla (28 kohta) teenindaks terviserada ning rulluisuringi. Lisaks antakse võimalus parkida autoga piknikukohtade juures (ca 6-9 autokohta).

Rajatavad kergliikluse<sup>18</sup> ja kõnniteed peavad arvestama puuetega inimeste liikumisvajadusi. Narva üldplaneeringu kohaselt on võimalik kergliikluse teid rajada kolmel viisil:

- Tavalised kergliikluse teed – laius 1,5 m (koos kõnniteega 3,5 m), soovitatav rajada sõidutee ja kergliikluse tee vahele ohutusriba.
- Tänavate ääres asuvad ühekülgsed kahesuunalised kergliikluse teed – laius 3,0 m lai, ohutusriba sõidutee ja kergliikluse tee vahel.
- Jalgteed – eraldi rajatud tee näiteks läbi parkide ja roheliste koridoride minimaalse laiusega 3,5-4,0 m.

Kergliikluse tee tagab jalgratturitele ohutu liikluse tööle-, olme- ja tervisesportlikel sõitudel.

Käesoleva üldplaneeringu näeb ette järgmised kergliiklusteed või kõnniteed:

- Paemurru individuaalelamupiirkonnast läbi Kadastiku karjääri planeeringu ala lõuna suunas;
- Kadastiku tänava Kadastiku puhkeala ja Paemurru elamupiirkonna vahelisel alal sõidutee mõlemal küljel;
- Nahavabriku tänaval kogu ulatuses sõidutee ühel küljel;
- Kadastiku tänava ala lääneosas sõidutee ühel küljel;
- Juurdevoolu kanali lõunapoolsel küljel Elektriijaama tee ja Joala tänava vahelisel lõigul;
- Elektriijaama tee kogu ulatuses sõidutee mõlemal küljel;
- Tiigi ja Kulgu tänavate ulatuses ühel küljel;
- Joala tee ulatuses sõidutee ühel küljel,
- Kõige uute perspektiivsete tänavate ulatuses vähemalt sõidutee ühel küljel.

Kergliiklus- ja kõnnitee laiused ja täpsemad asukohad tuleb lahendada detailplaneeringute ja/või teeprojektidega raames.

Kadastiku tiigi ja selle lähiala detailplaneeringu lahenduse kohaselt nähakse ette lisaks olemasolevate kergliiklusteede rekonstrueerimisele Kadastiku tänava äärde 3 m laiuse kergliiklustee ja idapoolset tiiki ümbritseva kergliiklustee (tiigi kaldapromenaadi) väljaehitamine.

<sup>18</sup> *Kergliiklus* – on jalgsi, jalgrattaga, rulluiskudega ja talvel suuskadega liiklemine (Narva linna üldplaneering).



## 2.7

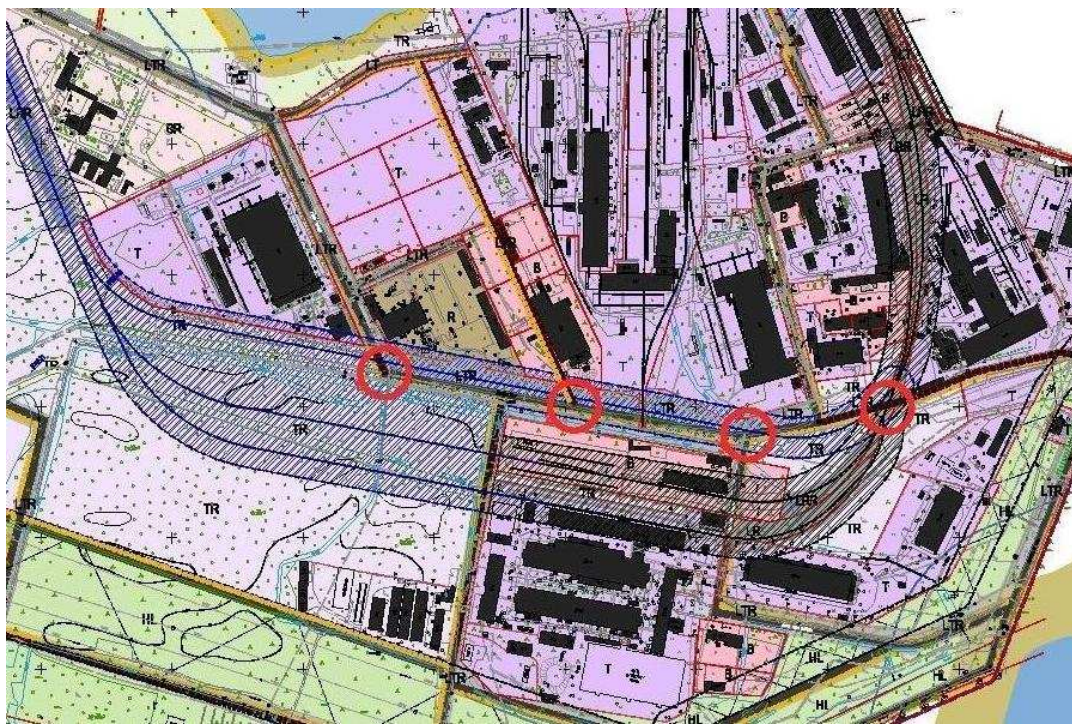
**Raudtee**

Tallinn-Narva raudtee on Eesti tähtsaim raudteelõik. Olulise osa raudtee koormusest moodustavad Venemaalt Muuga, Tallinna ja Paldiski sadamasse suunduvad nafta- ja kütuserongid. Suunal Tallin-Narva-St.Peterburg toimub üle 2/3 Eesti kaubavedudest raudteel. Samas toimub raudteel ka reisiliiklus.

Praegu kulgeb olemasolev raudtee piki planeeritava ala põhjapiiri. Olemasolevad raudteeharud asuvad tööstuspiirkonna ida- ja keskosas. Käesolev üldplaneering näeb ette need omavahel ühendada nii, et raudteest moodustuks ringistatud raudtee (vt Joonis 5 *Maakasutusplaan*). Raudteemaa planeerimisel lähtuti esialgu Nõukogude aegsest generaalplaanist, mille lahenduse kohaselt oli raudtee ehitamiseks ette nähtud koridor Tiigi tn 6, Tiigi tn 9a, Tiigi tn 7 Kulgu tn 24, Kulgu tn 26 maaüksuste lõunapiiri vahetus läheduses. Kuna sellisel juhul jäid perspektiivse raudteelõigu kaitsevööndisse vahepealsel ajal ehitatud hooned ja tekkis mitmeid ohtlikke ristumisi raudtee ning sõiduteede vahel (punase ringiga tähistatud kohad *Illustratsioonil 7*), korrigeeriti raudtee asukohta arvestades olemasolevaid teid ja ehitisi. Raudtee asukoha korrigeerimine oli vajalik ka seetõttu, et varem planeeritud raudtee koridorisse olid ehitatud vee- ja kanalisatsioonitorustikud, sidetrass ning elektriliinid, millede ümber paigutamine raudtee ehitamisel tooks kaasa lisakulusid

Ringraudtee väljaehitamine annaks Narva tööstuspiirkonnale mõned eelised:

- Paraneks tööstuspiirkonna logistika;
- Autotranspordi asemel saab kasutada keskkonnasõbralikumat transporti;
- Ringraudtee väljaehitamine tõstab tööstuspiirkonna arenemise potentsiaali, sest võimaldab korraga suuremaid toorme või kaubatarneid.



**Illustratsioon 7.** Nõukogude ajast pärit raudtee asukoht korrigeeriti lähtuvalt esinenud konfliktkohtadest, vt lõplik lahendus Joonis 5 Maakasutusplaan.

### 2.7.1 Raudteetrassi sobitamine ümbruskonda – ristumised teedevõrguga, müratõrje- ja keskkonnakaitsemeetmed

Raudtee kavandamisel peab arvestama selle transpordi liigi erisustega (nt nõuded raudtee piki kaldele, piiratud arv ristumisi teedega jms). Kuna tegemist on Narva tööstuspiirkonna sisese ringraudteega, ei ole kohustuslik rajada antud piirkonnas eritasandilisi ristmikke olemasolevate või perspektiivsete sõiduteedega. Küll aga on kohustatud raudteel liikluse korraldajad ja raudteeinfrastruktuuri valdajad tagama ohutu liikluse oma raudteeinfrastruktuuril ja hoidma selle ohutust tagavana töökorras vastavalt *Raudtee tehnikasutuseeskirjale*.

Raudtee ja tee samatasandiline ristumiskoht ehk ülesõidukoht peavad olema projekteeritud ja ehitatud nii, et oleks tagatud takistuseta ohutu liiklus raudteeveeremile mööda rööbasteed ning sõidukitele ja teistele liiklejatele mööda teed. Ülesõidukoha täpne lahendus tuleb anda ehitusprojektiga ja tagada võimalus sinna paigaldada *Raudteeülesõidukoha ehitamise, korrashoiu ja kasutamise juhendiga* ettenähtud seadmed.

Jalakäijate ja kergliikluse pääs üle raudtee on kavas lahendada samal tasandil, sest tegu on tootmis- ja ärikruntide juurdepääsu raudteeharuga. Vastavalt *Raudteeülesõidukoha ehitamise, korrashoiu ja kasutamise juhendile* peab samatasandilise raudteeülekäigukoha laius olema vähemalt 1,5 m ning vajadusel paigaldatakse ette tõkked, mis ei võimalda jalgratturitele otsesõitu rööbasteele. Käesoleva üldplaneeringuga on ettenähtud jalakäijate eritasandiline pääs üle raudtee logistika pargi piirkonnast Vaivara valla territooriumile (vt Joonis 5 *Maakasutusplaan*).

Suurt tähelepanu tuleb pöörata rongiliikluse tekitatud müra ja vibratsiooni kahjuliku mõju vähendamiseks vaikust nõudvates ärihoonetes (nt bürood) ja Kadastiku karjääri puhkeala piirkonnas. Rongiliikluse tekitatud müra ja vibratsiooni kahjuliku mõju vähendamiseks tuleb rakendada järgnevat meetmeid:

- projekteerida ja ehitada uus raudtee lõtkudeta rööbastee konstruktsiooniga ja elastsete aluslappidega raudbetoonliipritel;
- piirata raudteel sõidukiirust;
- paigaldada raudtee vahetusse lähedusse müraseinad või vallid normatiivse mürataseme ületamise kohtades (müratõkkena naaberaladele toimivad ka raudtee lähedusse rajatavad tööstushooned).

Võimaluse korral võib raudtee süvendada paepinnasesse või liivapinnasesse, kus vajadusel tuleb ette näha veetaseme alandamine drenaažide ja kraavide abil.

Mürataset võib alandada:

- planeeringuliste lahendustega, mis tuleb välja töötada detailplaneeringutes;
- liikluskorralduslike meetmetega (aeglase ja vähemate peatustega sõiduga kaasnneb vähem müra);
- vähendades müraallika helitaset (vaiksemad vedurid, väiksem liikumiskiirus);
- piirates müra levimist müraallika ja mõõtepunkti vahel müraseinte ja -vallidega;
- kaitstes mõõtepunktiks olevat objekti hoonete akende ja välisseinte müratõkestuse suurendamisega.

Peamiseks reegliks on see, et müratõrje abinõud on seda efektiivsemad, mida lähemal müraallikale nad on.

## 2.8 Tehnorajatised

Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringus on lähtutud kehtivast *Narva linna üldplaneeringust* ja võrguvaldajate tehnilistest eeltingimustest või neilt teada saadud eelinfost. Planeeritav ala ei ole kommunikatsioonide arenduse seisukohalt terviklik, sest tehnovõrkudega on varustatud tööstuspiirkonnast väiksem osa – ala idapoolne osa, kus asub olemasolev hoonestus. Lähtutud on eelkõige tööstuspiirkonna arendamise perspektiivist ja seotud see olemasolevate võrkudega Narva linnas, sest käsitletavat ala ei saa vaadelda lahus kogu linna kommunikatsioonide arengust.

Detailsem lahendus reserveeritud tehnovõrkude väljaehitamiseks tuleb anda detailplaneeringutes ja see oleneb iga konkreetse ala arenguspetsiifikast (tootmisettevõtte energia-, vee- ja sidevajadus, väljaehitamise kiirus või etapilisus jms). Üldplaneeringus antud perspektiivsed ehk reserveeritud tehnovõrkudetrassid on tinglikud ja esialgsed põhimõttelised lahendused. Need võivad muutuda, kui selgub täpne kavandatud tootmis- või ärimaa kasutusfunktsioon. Sellest lähtuvalt ei tuleks reserveeritud tehnovõrkude trasse käsitleda kui lõplikult paika pandud torustiku või liini asukohta, vaid kui põhilise tehnovõrgu esialgset ja orienteeruvat asukohavalikut.

### 2.8.1 Elektrivarustus

Narva linna tööstuspiirkond asub kolmest sõlmalajaamast piiratud maa-alal, mis saavad 110kV pinget Balti EJ lattidelt ja varustavad elektrienergiaga Narva linna, Narva-Jõesuu linna ja Vaivara valla piirkondi. Seetõttu asub vaadeldav maa-ala reservvõimsuste olemasolu suhtes väga sobivas kohas. Planeeritava tööstuspiirkonna asukoha ainsaks puuduseks on keskpinge jaotusvõrgu hargnemiste küllaldase läbilaskevõime puudumine.

Ülevaade olemasolevate alajaamade võimalustest:

#### **AJ 110/6kV NEMK 2 x 16 000kVA (Elektrijaama tee tn 99, Narva).**

Arvestuslik võimsus: 19 200kVA.

Lepingud sõlmitud: 6 000kVA.

Planeeringu koostamise ajal oli võimalik alajaama lattidelt võtta võimsust mahus 13 200 kVA. Varustamaks planeeritavat logistikaparki ja seda teenindavat ala elektrienergiaga tuleb rajada uus kaabelliin logistikapargini. Antud alajaam on projekteeritud perspektiiviga suurendada võimsust transformaatorite vahetamise teel 2x25 000 kVA. Sel juhul oleks võimalik vajaduse korral tulevikus saada alajaamast võimsust 24 000kVA. Hetkel üldplaneeringus konkreetset kaablikoridori ja alajaamade asukohti täpsemalt ei määratud, sest teadmata on logistikapargi täpne energia-vajadus. Täpsed ja lõplikud lahendused tuleb anda detailplaneeringus.

#### **AJ-110/35/6kV N-Pea 2 x 40 000kVA (Kerese tn 38b, Narva)**

Arvestuslik võimsus: 48 000kVA.

35 kV jaotusvõrgu Sillamäe ja Vaivara valla maapiirkondade elektritarbimisvõimsus on mahus 8 MW ja Narva-Jõesuu suunal 7 MW. Narva linn tarbib elektrienergiat antud alajaamast nii 35 kV võrgust kui ka 6 kV võrgust. Viimasel ajal on tähel-



datud elektrienergia tarbimise kasvu kaubandusettevõtete ja teenindussfääri poolt elanikkonnale pakutavate teenuste osutamiseks, eriti vanalinna osas.

N-Pea alajaam omab 10 MW reservi pingel 6 kV. Olemasolevad kaabelliinid alajaamast planeeritava tööstuspiirkonna suunas ristuvad raudteega ja võiksid lisaks olemasolevale lepingulisele tarbimisvõimsusele lasta läbi täiendavalt 5 – 6 MW. Elektrivõrgu läbilaskevõimsuse suurendamiseks alajaamast N-Pea lõuna suunal on vaja planeerida täiendavad kaablikoridorid, mis ristuvad raudteega. Hetkel üldplaneeringus konkreetset kaablikoridori ei määratud, sest teadmata on alal tegutsema hakkavate ettevõtete spetsiifika ja energiavajadus.

### **AJ 110/35/10/6kV Kreenholm 2 x 31 500kVA (Kreenholmi tn 72, Narva)**

Arvestuslik võimsus: 37 800 kVA.

Alajaamal on reservvõimsust aga sellest tööstuspiirkonna suunas puudub keskpinge jaotusvõrk. Kreenholmi alajaam omab 25 mW lepingutega katmata reservvõimsust.

Kokkuvõttes on reservvõimsust vaadeldavates (linna piirides) olemasolevates alajaamades ilma 110 kV liine rekonstrueerimiseta mahus 48 MW<sup>19</sup>.

Logistikaparki ja seda teenindavate ettevõtete elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud tehniline koridor 6kV kaabelliinidele piki olemasolevat õhuliini 110kV nr 129 (AJ-n-Pea – AJ-NEMK) alates viaduktist kuni AS NAKRO elektrienergiaga varustavate kaabelliinideni. Kaabelliinide tehniline koridor on planeeritud piki olemasolevat AS NAKRO teed eesmärgiga luua kindel elektrienergiaga varustav ringtoide selle osa tehnopargi tööstuslikele objektidele.

Keskpinge võrgu ehitamiseks äritsoonis ja puhketsoonis Kadastiku-1 karjääri ümber on planeeritud tehniline koridor piki Kadastiku tänavat ja olemasoleva koridori laiendamine piki Elektrijsaama teed.

Kergetööstuse pargi tsoon on põhimõtteliselt elektrienergiaga juba varustatud (vt Skeem 5. *Elektri- ja sidevarustust illustreeriv skeem*). Suurem osa keskpinge-võrgust kuulub tarbijatele, kusjuures kaablite seisukorra kohta informatsioon praktiliselt puudub ja skeemid liinide seotuse kohta maastikuga puuduvad. Seepärast tuleb planeerida uued tehnilised koridorid, eelkõige piki Tehase tänavat ja olemasolevat kõrgepingeliini koridori kuni Elektrijsaama teeni. Tehniline koridor tuleb ette näha ka piki juurdevoolu kanali põhjapoolset külge.

Alajaamade täpne paigutus ja võimsused ning kaablite täpne asukoht tuleb lahendada detailplaneeringute raames või projekti alusel. Üldplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada, et teemaa sees oleks piisavalt ruumi keskpinge kaabelliinide paigaldamiseks ja hilisemaks hoolduseks (teemaa krunt moodustada soovitavalt vähemalt 16 m laiusena).

Alajaamade planeerimisel tuleb eraldada maa-ala alajaama paigutamiseks ca 10x10 m alale ja vormistada servituut vastavalt kehtivale seadusandlusele võrguettevõtte

<sup>19</sup> Andmed pärinevad OÜ VKG Elektrivõrgud kirjast nr NEV/15093-1, 27.06.2008.

kasuks. Lisaks tuleb alajaamani tagada juurdepääsutee, mis on kasutatav ööpäevaringsest operatiiv- ja remonttöödeks.

Elektripaigaldise kaitsevöönd<sup>20</sup> on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge kuni 1 kV pingega liinide korral on 2 meetrit; 1 kuni 20 kV pingega liinidel õhukaabli kasutamise korral on 3 meetrit ning sama pingega liinide korral on 10 meetrit; 35–110 kV pingega liinide korral on 25 meetrit ja 220–330 kV pingega liinide korral on 40 meetrit. Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest (piirangute kohta vt täpsemalt *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering. Vahearuanne I, ptk. Kehtivad piirangud*).

## 2.8.2 Soojavarustus

Narva linna tööstuspiirkond on määratud kaugkütte piirkonnaks, kus säilitatakse ja arendatakse kaugküttevõrke.

Tööstuspiirkond on kaetud tiheda soojustrasside võrgustikuga (vt Skeem 6. *Gaasi- ja soojavarustust illustreeriv skeem*). Need on renoveeritud ja kasutatavad. Piki Elektriijaama teed kulgeb reservsoojustrass, mida kasutatakse hooajaliselt.

Tulenevalt keskkonna saastuse vähendamise vajadusest on otstarbekas tööstuspiirkonnale laiendada tsentraalset soojavarustust, milleks olemasolevatel võrkudel on küllaldaselt vaba võimsust. Täpne soojavõrkude lahendus tuleb anda detailplaneeringus lähtuvalt äri- ja tootmisettevõtete spetsiifikast.

Kaugküte<sup>21</sup> on soojuse tootmine ja võrgu kaudu jaotamine tarbijate varustamiseks soojusega kaugküttesüsteemi kaudu. Kaugküttesüsteem on soojuse tootmise, jaotamise ja tarbimise tehniline süsteem, mille moodustavad soojuse tootmise, jaotamise ja tarbimise tehnilised vahendid ja nendega seotud ehitised. Kaugküttepiirkond on üldplaneeringu alusel kindlaksmääratud maa-ala, millel asuvate tarbija-paigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus. Võrguettevõtja on kohustatud võrgu tehniliste võimaluste piires ühendama võrguga kõik võrguettevõtja võrgupiirkonnas asuvad liitumistaotluse esitanud isikute tarbijapaigaldised, kui sellega ei seata ohtu varasemate liitujate varustuskindlust (piirangute kohta vt täpsemalt *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering. Vahearuanne I, ptk. Kehtivad piirangud*).

<sup>20</sup> Vt lähemalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007.a määrus nr 19, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (RTL 2007, 27, 482; 61, 1100)

<sup>21</sup> Vt lähemalt Kaugkütteseadus (RT I 2003, 25, 154; 2004, 18, 131; 2006, 58, 439; 2007, 17, 80; 66, 408).

### 2.8.3 Gaasivarustus

Planeeritaval alal on võimalik arendada gaasivarustust nii olemasolevate kui ka rajatavate gaasitorustike baasil. Olemasolevat gaasivarustust planeeringualal illustreerib Skeem 6.

Väike-Kadastiku järve ja selle ümbruses ning Logistika pargi piirkonnas asub olemasolev maa-alune B-kategooria (MOPP-3 bar; OP 2,0-2,85 bar) PE D160x14,6 „Narva GJJ-Nakro tööstuspark” gaasitorustik, gaasi reservi võimsusega 8,0 MW (gaasikulu tunnis on ca 900 nm<sup>3</sup>/h).

Äri- ja Kadastiku järve puhkeala ning Kergetööstuse pargi piirkonnades asub olemasolev maa-alune B-kategooria (MOPP-3 bar; OP 2,0-2,85 bar) ST D219x8,0 „Uusküla tn – 26.Juuli tn” gaasitorustik, gaasi reservi võimsusega 8,0 MW (gaasikulu tunnis on ca 900 nm<sup>3</sup>/h) ja B-kategooria (MOPP-3 bar; OP 2,0-2,85 bar) ST D159x4,5 „Kulgu tn – AS Evmet Mehhanik” gaasitorustik, gaasi reservi võimsusega 5,0 MW (gaasikulu tunnis on ca 580 nm<sup>3</sup>/h).

Uute magistraalide rajamisel eeldatakse kesksurve gaasi tarbimist. Planeeritud tarbijateks võiksid olla kaubandus-, teenindus- ja muud ettevõtted. Täpne gaasitrasside lahendus tuleb anda detailplaneeringus lähtuvalt äri- ja tootmisettevõtete spetsiifikast.

Gaasipaigaldist<sup>22</sup>, kui see on iseseisev ehitis, ümbritseb maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja kasutamist. Gaasipaigaldise torustiku maa peale ja maa alla paigaldamisel ning nende juurde kuuluvate gaasipaigaldiste kaitsevööndi ulatus on A-kategooria (töörõhuga kuni 0,1 baari) ja B-kategooria (töörõhuga 0,1 kuni 5 baari) gaasipaigaldiste korral 1 meetrit; C-kategooria (töörõhuga 5 kuni 16 baari) gaasipaigaldiste korral 2 meetrit; D-kategooria (töörõhuga üle 16 baari) gaasipaigaldiste alla 200 mm läbimõelduga torustiku korral 3 meetrit, 200–500 mm läbimõelduga torustiku korral 5 meetrit ja üle 500 mm läbimõelduga torustiku korral 10 meetrit (piirangute kohta vt täpsemalt *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering. Vahearuanne I*, ptk. *Kehitavad piirangud*).

### 2.8.4 Sidevarustus

Narva tööstuspiirkond jääb välja ehitatud telekommunikatsioonivõrgu piirkonda. Võrk koosneb kaablikanaliseerimisest, põhivõrgust, jaamadest ja juurdepääsuvõrkudest. Võrk on laiendatav ja selle kaudu on võimalik pakkuda kõneside, andmeside ja interneti tooteid.

Olemasoleva võrgu baasil on võimalik pakkuda telekommunikatsiooniteenuseid ka uutele äri- ja tootmispiirkondadele. Liitumine olemasoleva võrguga tuleb lahendada detailplaneeringute staadiumis vastavalt tehnilistele tingimustele. Olemasolevat sidevarustust illustreerib Skeem 5.

<sup>22</sup> Vt lähemalt Küttegaasi ohutuse seadus (RT I 2002, 49, 311; 2003, 88, 594; 2004, 28, 131; 19, 133; 30, 208; 2007, 66, 408).

## 2.8.5 Veevarustus

Narva linna ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni arengukavas aastateks 2008-2020 (edaspidi Narva linna ÜVK) on tõdetud, et tööstusettevõtete veetarbimise osas on nii lühi- kui ka pikaajalist prognoosi teha raske, kuna tööstuste arengud ja arengusuunad ei pruugi prognoosimisel paika pidada. Seega lähtuti Narva linna ÜVK-s Narva tööstuspiirkonna puhul järgmistest eeldustest:

- Kuigi Kreenholm Valdus AS on aastaid ähvardanud ettevõtte sulgeda, pole seda 2008. aastani tehtud. Seetõttu eeldatakse, et Kreenholm Valdus AS jätkab oma tegevust nii lühi- kui pikaajalises tulevikus.
- Teised tööstusettevõtted (sealhulgas suuremad nagu Nakro AS, Narva Bark AS, Eesti Energomontaaž AS, Narva Elektri jaam) jätkavad oma tegevust samas arengutempos ning veetarve jääb 2007.a. tasemele.
- Narva reoveekogumisalale rajatakse Narva Tööstuspark.

Vee erikasutusloaga on Narva linna teeninduspiirkonnale aastani 2009 kinnitatud pinnavee- ja põhjaveevarud kokku 41 876 m<sup>3</sup>/d, mis jagunevad järgmiselt:

- Mustajõe pinnaveehaare 40 000 m<sup>3</sup>/d;
- Põhjaveekaevud 1 876 m<sup>3</sup>/d.

Narva linna uue veepuhastusjaama maksimaalne projektvõimsus on 17 344 m<sup>3</sup>/d. Vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2008-2020 on sellest kogusest Narva tööstuspiirkonnale planeeritud 1380 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Antud plaaneritud veekogus ei sisalda suurte ettevõtete Narva Gate OÜ, AS Nakro ja AS Narva Bark veetarbimisi.

Tööstuspiirkonna üldplaneeringu koostamise käigus on teostatud vastavalt piirkondade planeeritavatele funktsioonidele võimalike veetarbimiste ligikaudsed arvutused, mis on toodud järgmises tabelis.

**Tabel 4. Planeeritava ala veetarbimiste ligikaudsed arvutused.**

Piirkonna nimetus	Piirkonna funktsioon	Maa-ala suurus* ha	Max. täisehitus-maht, ha	Rajatavate ettevõtete eeldatav arv	Töötajate kesk. arv ettevõttes	Töötajate arv kokku	Töötaja vee-tarbimine** l/d	Vee-tarbimine m <sup>3</sup> /d
Logistika pargi piirkond	transpordi- ja logistikateenused	79	23,7	79	30	2370	35	83,0
Ettevõtlusala ja Kadastiku järve puhkeala piirkond	ärimaa, ärimaa reservmaa, puhke- ja virgestusmaa, ettevõtlusehitise reservmaa	24	7,2	36	50	1800	30	54,0
Kergetööstuse pargi piirkond	ettevõtlusehitised nt ehitus-materjalide tootmine	63	18,9	63	100	6300	35	220,5
<b>Kokku:</b>						10470		357,5

\* Maa-alad ei sisalda haljas- ja puhkealasid ega Narva Gate OÜ, AS Narva Bark ja AS Nakro territooriumi

\*\*Töötajate veetarbimised vastavalt EPN 18.2 "Kinnistu veevärgi projekteerimisnormid"

Tabelis teostatud arvutuste põhjal võib ettevõtete töötajate poolt (v.a. Narva Gate OÜ, AS Nakro ja AS Narva Bark) tarbitav veekogus olla ca **360 m<sup>3</sup>/ööpäevas**. Selle põhjal võib järeldada, et kui tööstuspiirkonna territooriumile rajatakse ettevõteteid, kus tarbitakse olme-joogivett peamiselt töötajate poolt, siis on AS Narva Vesi planeeritud veekogus **1380 m<sup>3</sup>/ööpäevas** piisav ala olmeveega varustamiseks. Kui tööstuspiirkonda soovitakse rajada aga ettevõtteid, mis vajavad tootmiseks suuremas koguses vett (nt. toiduainetööstus), on vajalik leida alternatiivne lahendus (nt Narva linna veepuhastusjaama võimsuse laiendamine tootmisvett kasutada plaaniva äriühingu kaasfinantseerimisel).

Tööstuspiirkonna maa-alale on planeeritud rajada uued magistraal veetorustikud kõikidele olemasolevatele ja rajatavatele tänavatele, millede ääres asuvad või on planeeritud rajada ettevõtetus-, äri- või elamufunktsiooniga hooneid (vt tehno-võrkude joonis). Rajatavate torustikega ühendatakse ringvõrguks maa-ala põhjaosas paiknev Ø 800 mm magistraalveetoru ja lõunaosas asuv veetorustik Ø 250 mm, mis varustab veega Balti Elektriijaama. Tiigi tn 6, 7, 9 ja 11 veega varustav torustik (ühendatud Balti elektriijaama varustava veetorustikuga Ø 250 mm) on ÜVK kohaselt plaanis rekonstrueerida. Samuti plaanitakse rekonstrueerida maa-ala põhjaosas paiknev Ø 800 mm magistraalveetoru (vt Skeem 7. *Veevarustust ja reoveekanaliseerimise skeem*).

Tootmisala sisesed veetorustikud tuleb lahendada edasiste detailplaneeringute koostamisel.

## 2.8.6 Reoveekanaliseerimine

2005. aastal oli teostatud Narva linna heitvete puhastusjaama rekonstrueerimine, mille tulemusel suurenes puhastusjaama võimsus. Rekonstrueeritud Narva linna heitvete puhastusjaama võimsus on nüüd järgmine:

- 38 500 m<sup>3</sup>/ööpäevas olmereoveed;
- 7 200 m<sup>3</sup>/ööpäevas tööstusreoveed.

Narva linna reoveepuhasti võimaldab majapidamis- ja tööstuslike reovete eraldi käitlemist. Puhastusjaama saabuvad kommunaalreoveed ja tööstuse reoveed eraldi ja nende töötlemine toimub erinevaid tehnoloogiaid kasutades. Veed liidetakse peale puhastusprotsesside läbimist ja suunatakse Narva jõkke.

Veel 2007 aastal suunati AS-st Kreenholm Valdus (praeguse nimega Narva Gate OÜ) Narva reoveepuhastile reovett 1 174 000 m<sup>3</sup>/aastas ja AS-st Nakro 64 500 m<sup>3</sup>/aastas. Antud ettevõtete reoveekogused on võrreldes 2001 aastaga pidevalt vähenenud, kuid kas antud kahanemise protsess jätkub või stabiliseerub, pole teada.

Vastavalt AS Narva Vesi kirjale 19. maist 2008 (nr C1010) võimaldab praegune reoveepuhasti Narva Tööstuspiirkonna maa-alalt maksimaalselt vastu võtta 1380 m<sup>3</sup>/ööpäevas (Narva Gate OÜ ja AS Nakro reoveekoguseid arvestatakse eraldi). Tuginedes ligikaudsele perspektiivse veetarbimise arvutustele (vt tabel 4) võib ettevõtete töötajate poolt tekitatav oletuslik reoveekogus olla kokku ca **360 m<sup>3</sup>/ööpäevas**. Kui sellele ei lisandu ettevõtete tootmisprotsessidest üle **1020 m<sup>3</sup>/ööpäevas**, siis AS Narva Vesi poolt määratud maksimaalset reoveekogust ei ületata.

Tööstuspiirkonna maa-ala on reovee ärajuhtimiseks jagatud sisuliselt kaheks osaks sõltuvalt eesvoolu asukohast. Logistika pargi ning äri ja Kadastiku järve puhkeala piirkonnast kavandatakse pumbata reoveed Rahu tn 1 asuva kollektori poole. AS Narva Vesi arvamusel võib Kulgu tn 24 kinnistu pumpla rekonstrueeritavat survetorustikku kasutada eesvooluna reovee ärापumpamiseks sellelt tööstuspiirkonna alalt. Kergetööstuse pargi piirkonnast kavandatakse suunata enamuse reovett kas iseveelselt või pumpamise teel Kulgu tänava reoveekollektorisse.

Reoveekanaliseerimise iseveelsed ja survetorustikud (magistraaltorustikena) on paigutatud kõikidele olemasolevatele ja rajatavatele tänavatele, millede ääres asuvad

või on planeeritud rajada ettevõtlus-, äri- või elamufunktsiooniga hooneid (vt Joonis 6. *Tehnovõrkude koondplaan*). Reoveepumplate asukohad joonisel on indikaatiivsed ja võivad edasiste detailplaneeringute koostamise ja projekteerimise käigus muutuda. Esialgse lahenduse kohaselt on vajalik kuni 7 reoveepumpla rajamine tööstuspiirkonna maa-alale (vt Skeem 7. *Veevarustust ja reoveekanaliseerimise skeem*).

Tootmisala sisesed reoveekanaliseerimise torustikud tuleb lahendada edasiste detailplaneeringute koostamisel.

### 2.8.7 Tuletõrjerveevarustus

Narva tööstuspiirkonnas tuleb tuletõrjerveevarustus tagada rajatavale veevarustuse ringvõrgule paigaldatavate maapealse või maa-aluse paigutusega hüdrantidega.

Arvestuslik tuletõrjee vajadus tuleb määrata edasiste detailplaneeringute koostamise käigus, kui on teada rajatavate hoonete funktsioon ja maht.

Hoonesiseste sprinklersüsteemide veega varustamiseks tuleb rajada ettevõtete territooriumitele tulekustutusvee mahutid.

Täpsem tuletõrjerveevarustus lahendada edasiste detailplaneeringute koostamisel.

### 2.8.8 Sademeveekanaliseerimine

Piirkonna sademevee kanalisatsioon arendatakse välja täielikult lahkvoolsena, mille puhul sademete ja kuivendus ning tinglikult puhtast tehnoloogilist vett olmekanaliseerimisele ei juhitata.

Narva tööstuspiirkonna hoonestatav osa koosneb valdavalt kolmest osast- Väike-Kadastiku järve naabrusesse jäävast arendatavast tööstuspiirkonnast ehk logistika pargi piirkonnast, äri- ja puhkepiirkonnast ning kergetööstuse pargist. Juba hoonestatud alal ei tehta muudatusi sademevee ärajuhtimissüsteemis.

Väike-Kadastiku järve hakatakse juhtima vett ca 80 ha suuruselt maa-alalt. Arvestuslikult juhitakse aastas ära ca 28 000 m<sup>3</sup> vett. Hetkeline maksimaalne karjääri juhitava vee hulk on ca 1...1,5 m<sup>3</sup>/s

Logistika pargi alalt juhitakse vesi isevoolselt karjääri. Vastavalt vajadusele võib vee ärajuhtimiseks kasutada kas tee servadesse rajatavaid kütte või tänavamaale rajatavat sademevee kanalisatsiooni. Väike-Kadastiku järv hakkab seejuures tööle reguleeriva mahutina. Säilitatakse ja vajadusel korrastatakse järvest väljuv kraav.

Elektrijaama teest itta jäävalt osaliselt hoonestamata alal ehk äri- puhkepiirkonna alal korrastatakse maa-ala läbiv kraav ning nihutatakse see teede tänavate serva. Kraav rekonstrueeritakse arvestusega, et see hakkab tulevikus funktsioneerima ka äravoolutippu alandava ühtlustusmahutina. Sademe- ja kuivendusvesi juhitakse kraavi olenevalt otstarbekusest kas kütetidega või torustikega seejuures maksimaalselt säilitades olemasolevaid kraave ning tiike, mis tulevikus hakkavad tööle ühtlustitena.

Elektrijaamast itta jääva kraavi valgala suurus on ca 1,1 km<sup>2</sup> kust peale planeeringu realiseerimist juhitakse aastas ära ca 39 000 m<sup>3</sup> vett. Hetkeline valgalalt magistraalkraavi juhitav vooluhulk on ca 1,3...1,7 m<sup>3</sup>/s.

Tagamaks vee vastavuse Vabariigi valitsuse määruses nr 269 (RT I 2001, 69, 424, RT I 2003, 83, 565, RT I 2006, 10, 67), kehtestatud nõuetele tuleb suurematele parklatele ning tööstusterritooriumitele näha ette sademetevee puhastid.

Täpsemad sademeveekanaliseerimise ja kraavide lahendused tuleb lahendada edasiste detailplaneeringute koostamisel.

### 3 SELGITAV INFORMATSIOON ÜLDPLANEERINGU JUURDE

#### 3.1 Üldplaneeringu tsoneeringukaardi juhtotstarbed

Juhtfunktsioon ehk juhtotstarve on üldistatud maakasutuse sihtotstarvete kogum. Maakasutuse juhtotstarbed on määratud vastavalt *planeerimisseadusele* ja sisaldavad endas üldplaneeringuga määratavat linna territooriumi osade valdavast otstarvet, mis annab kogu määratud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Juhtfunktsioonid ehk juhtotstarbed võivad sisaldada seega üht või mitut sihtotstarvet, mis on määratud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määruse nr 155 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord* (RT I 2008, 46, 260; 57, 317) järgi.

Erinevate värvidega tähistatud pindade ja neid täpsustavate tähistega kajastatakse planeeringu tsoneeringukaardil maa-alade üldiseid maakasutustingimusi. Need on territooriumi valdavate kasutamise sihtotstarvete üldistused, mis määravad ära edaspidise maakasutuse põhisuunad. **Reserveeritud maakasutuse juhtotstarve võib koosneda ka teistest antud piirkonda sobivatest maakasutuse sihtotstarvetest kuni 45% ulatuses antud juhtotstarbe pindalast.**

Üldplaneeringu ellurakendamisel võib olemasolevaid krunte ja kinnistuid kasutada edasi nende senise kasutusfunktsiooni järgi. Reserveeritud juhtotstarbeid ehk juhtotstarvet ja ehitustingimusi tuleb järgida juhul, kui krundi või kinnistu seniseid ehitustingimusi (k.a sihtotstarvet) soovitakse muuta läbi detailplaneeringu koostamise. Ehitise kasutusloa ja krundi sihtotstarbe muutmine toimub seadusega ettenähtud korras.

**Ärimaale** (sh olemasolev katastrijärgne ärimaa või ärihoonete juurde kuuluma hakkav maa, *maakasutusplaanil* tähisega **B**) võib rajada ainult ärimaa sihtotstarbega haakuvaid hooneid ja rajatisi nagu bürood, laod, tanklad, autoremondi töökojad, kauplused ja kaubandus- ning teeninduspinnad, meelelahutuse- ja söögikohad, keskkonnaohutu väiketootmisega (nt plastakende valmistamine, elektroonika monteerimise vms) tegelevate ettevõtete ruume jms maakasutust, mis ei nõua otseselt tootmismaa sihtotstarbe määramist. Samuti on sinna lubatud rajada ka tehnilisi kommunikatsioone, alajaamasid, teid, parklaid, haljastuid vms infrastruktuuri, mis teenindab ärifunktsiooniga maakasutust.

**Äri reservmaale (BR)** võib rajada ainult äriotstarbelisi hooneid ja rajatisi nagu bürood, laod, tanklad, autoremondi töökojad, kauplused jt kaubandus-, ning teeninduspinnad, söögikohad, keskkonnaohutu väiketootmisega (nt arvuti- või elektroonikaseadmete valmistamisega vms) tegelevate ettevõtete ruumid jms. Samuti on sinna lubatud rajada ka tehnilisi kommunikatsioone, alajaamasid, teid, parklaid, haljastuid vms infrastruktuur, mis teenindab ärifunktsiooniga maakasutust. Samuti on lubatud sinna rajada vaba-aja veetmisega seotud ettevõtteid jms.

**Ettevõtluisehitise reservmaale (TR + BR)** on lubatud nii kaubandus-, teenindus-, kui ka tootmis- ja laohoonete ning rajatiste ehitamine. Siin võib rajada äri- kui ka tootmismaa sihtotstarbega haakuvaid hooneid ja rajatisi (sh tehnilised kommunikatsioonid, teed, parklad vms infrastruktuur) ning haljastust.



**Väikeelamumaa (EV)** ja **väikeelamu reservmaa (EVR)** on antud planeeringus olemasolevatele garaažidele eraldatud maa. Antud planeeringus on väikeelamumaa reservmaa juhtotstarbega määratud Joala küla 6 talu kompleks, kus võib asuda ka elamu ja selle abihooned. Garaažide alal on uute elamute rajamine keelatud.

**Tootmismaa (maakasutusplaanil tähisega T)** ja **tootmise reservmaa (maakasutusplaanil tähisega TR)** on tööstusettevõtete ja tootmishoonete ning nende teenindamiseks vajalik maa. Tootmismaale või tootmismaa reservmaale on lubatud rajada tootmismaa sihtotstarbega haakuvat maakasutust st tootmisega tegelevaid ettevõtteid, tööstusehitisi, nende laoplatse, olmeruume, tootmishoonete teenindamiseks vajalikke büroosid, samuti kõiksugu rajatise, mis on vajalikud tootmisprotsessi korraldamise jaoks arvestades käesolevas üldplaneeringus sätestatud piiranguid tootmise keskkonnohtlikkuse astmele. Tootmismaa ja tootmismaa reservmaale võib rajada ka inimese elu- ja tootmistegevust toetavat tehnilist infrastruktuuri.

**Raudtee maa (LR)** on olemasoleva raudtee alune maa. Alale on lubatud vajadusel rajada ka uusi teid ja tehnovõrke.

**Raudtee reservmaa (LRR)** on reserveeritud uue raudtee rajamise jaoks. Alale on lubatud vajadusel rajada ka teid ja tehnovõrke.

**Riigikaitse maa (R)** on kaitsejõudude kasutuses olev maa – kasarmute, piirikaitsekordonite, õppekeskuste jt riigikaitse eesmärgi teenivate rajatiste alune ja nende teenindamiseks vajalik maa, samuti Siseministeeriumile ja Kaitseministeeriumile kuuluv riigikaitse või julgeoleku tagamiseks vajalik maa.

**Puhke- ja virgestusmaa (PP)** on roheala, kuhu on ehitatud või lubatud ehitada puhkeala teenindavaid rajatise, et võimaldada puhketegevust vabas õhus. Ala võib kasutada vabaõhuürituste korraldamiseks jms. Sellel maal võib olla väikses mahus ärimaa kõrvalsihtotstarve, et rajada puhke ja virgestusmaad teenindavaid ehitise. Seal võivad asuda näiteks hooajalise või aastaringse puhke-, spordi-, kogunemise ehitised jms. Puhke- ja virgestusmaal asuvate hoonete ja rajatiste pinna suhe maaala kogupinna kohta peab olema väike. Alale on lubatud rajada ka puhke ja virgestusmaad teenindavaid tehnilisi kommunikatsioone, kergliiklusteid, jalgradasid, parklad vms infrastruktuuri.

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

**Haljasala maa (maakasutusplaanil tähisega HP)** on avalikult kasutatav roheala, mida kasutatakse rekreatsiooni eesmärkidel (nt park, skväär, bulvar, puiestee jne).

### 3.1.1 Perspektiivne tee ja raudtee

**Perspektiivse tee** asukoht üldplaneeringu joonistel on illustratiivne ja kuulub täpsustamisele koostatavate detailplaneeringute ja teeprojektide käigus.

**Võimalik perspektiivne kaubaraudteetrass** on üldplaneeringu joonistel illustratiivne. Täpne kaubaraudtee trassi asukoht kuulub täpsustamisele koostatavate detailplaneeringute ja raudteeprojektide käigus. Raudtee trass planeeringualal peab asuma Raudtee reservmaa (*maakasutusplaanil* tähisega **LRR**) piires. Samuti on illustratiivsed võimalikud ristumiskohad raudtee ja sõidu- ja kergliiklusteedega (nende asukoha täpsustamist loetakse üldplaneeringut elluviivaks tegevuseks).

### 3.1.2 Illustreerivad leppemärgid

**Illustreerivad leppemärgid** kajastavad peamiselt olemasolevat olukorda. Illustreerivate leppemärkidega selgitatud olukorra muutumist ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

### 3.1.3 Reserveeritud juhtotstarbe tähendus

**Maa juhtotstarbe reserveerimise all mõistetakse alasid, mis on reserveeritud teiseks maakasutamise eesmärgiks, kui seda on nende praegune sihtotstarve. See ei tähenda maa-ala terviklikku ega automaatset teise eesmärgiga kasutusele võtmist, vaid seda, et antud ala on võimalik hiljem sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel reserveeritud juhtotstarbel kasutada.** Näiteks maade reservi arvamine tootmiskaas, ärimaas või mõneks teiseks välja toodud eesmärgiks. Seega planeering, kas muudab maakasutuse kehtestades maale uue, senisest erinevat sihtotstarvet võimaldava juhtotstarbe või siis reserveerib maa-ala mingiks kindlaks tulevikus kasutatavaks juhtotstarbeks vastavuses praeguse sihtotstarbega. **Senise maakasutuse sihtotstarbe muutmine vastavaks üldplaneeringu juhtotstarbele võib ilma ehitamata toimuda maakorralduslikult. Muudel juhtudel (st ehitamise soovi olemasolul) toimub reserveeritud juhtotstarbega alade kasutuselevõtt läbi detailplaneeringu koostamise. Detailplaneeringuga võib reserveeritud juhtotstarbega alale anda ka kõrvalsihtotstarbeid, kuid need ei tohi ulatuda üle 45% põhi maakasutuse funktsioonist.**

Reserveeritud juhtotstarbega maad võib maa omanik edasi kasutada selle praegusel sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib. Kui maad soovib kasutada planeeringus toodud eesmärgil keegi teine, kui maaomanik ise, tuleb tal maa praeguselt maaomanikult ära osta või kokku leppida maaomanikuga selle kasutusõiguses muul viisil. Näiteks saab näiteks tootmiskaasna reserveeritud juhtotstarbega maale tellida detailplaneeringu ja vastavalt sellele kruntida maa tootmiskaas sihtotstarbega kruntideks, tee kruntideks jms ja taotleda sinna ehituslubasid.

## 4 KESKKONNATINGIMUSED JA ÜLDPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTEGA ARVESTAMINE

Käesoleva üldplaneeringu koostamisel viidi läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) vastavalt *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele*. KSH koostamise lõpptulemuseks on *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne*<sup>23</sup> ja üldplaneeringusse lisatud säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused ehk keskkonnatingimused edasiste detailplaneeringute koostamiseks.

### 4.1 Säästvad ja tasakaalustatud arengutingimused ja leevendavad meetmed üldplaneeringu elluviimiseks

Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu elluviimisega kaasneva võimaliku olulise keskkonnamõju vältimise/leevendamise peamiseks meetmeks on *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande* peatükis 8 seatud kitsendused, nõuded ja tingimused detailplaneeringu koostamiseks ehk keskkonnatingimused koos üldplaneeringu kaardiga, kus on määratud planeeringuala eri piirkondade jaoks maakasutuse lubatavad juhtotstarbed.

Üldplaneeringu ellurakendamisel tuleb toetada säästliku arengu põhimõtetele rajatud arengusuundi, nagu äri- ja tööstuspiirkondade arenduse kvaliteedi suurendamine, terviklahenduste lõpuni viimine, rajatavate äri- ja tootmisettevõtete energiakasutuse tõhususe tagamine, ajakulu vähendamine transpordis ning ratsionaalsem ressursi- ja energiakasutus.

Planeeringuala suurust arvestades tuleb Narva Linnavalitsusel jälgida piirkonnast lähtuva summaarset keskkonnamõju. Planeeritaval alal luua õhukvaliteedi monitooringu süsteem, ehitustegevuse lõppemisel viia läbi liiklusvoogude ja müratasemete seiret. Järgida muid võimalikke mõjusid, mis tulenevad konkreetsete üldplaneeringu alusel (või seda muutvate) detailplaneeringute elluviimisest.

#### 4.1.1 Tingimused haljastusele ja rohevõrgustiku toimimise tagamiseks

Rohevõrgustikus (sh rohestruktuuri koridorides) tuleb säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ja olemasoleva haljastuse puudumisel rajada sinna võimalusel uushaljastus. Planeerimisel, tööstusalade korraldamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb haljastust käsitleda võrdväärse elemendina keskkonna tehislake elementidega (hooned, teed, kommunikatsioonid).

Tööstuspiirkonna alale jääb üksikelamu - Joala küla 6. Tööstuspiirkonda nähakse tulevikus eelkõige tootmise ja teenindusalana, kus on arvestatud elamu olemasoluga. Elamu eraldamiseks ja kaitseks olemasoleva või võimaliku tulevase transpordimüra (sh uue raudtee müra) ja õhusaaste eest on selle ümber ettenähtud piisav

<sup>23</sup> Koostanud AS Pöyry Entec 2008-2009. KSH viidi läbi sama aegselt üldplaneeringu koostamisega.

haljastusega puhvervöönd (vähemalt 50m lähimate tööstushooneteni, tähistatud maakasutusplaani tähisega HL).

#### 4.1.2 Tingimused transpordist tulenevate mõjude leevendamiseks

Autode kasutamist aitab vähendada ühistranspordi liikluse korraldamine vastavalt tööstusala väljaarendamise tempole ja planeeringualale kergliiklusteede võrgustiku loomine, mis ühendaks mujal linnas olevaid elamualasid ja töökohti tööstuspiirkonnas. Lisaks tuleb detailplaneeringute koostamisel ja edasisel projekteerimisel osutada tähelepanu liikluse ja parkimise optimaalsele korraldamisele.

Üldplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada järgmisi keskkonnatingimusi või leevendavaid meetmeid:

- Uute teede ja raudteede rajamisel tuleb tagada olemasolevate kuivendussüsteemide toimimine ja liigvee ärajuhtimine.
- Tagada kvaliteetne ühistranspordisüsteem planeeringuala ja muude Narva linna osade ning naabervaldade jäävate suuremate küladega.
- Ohutuse tagamiseks planeeringualal võib kasutada „lamavaid politseinikke” ja vältida peatänavate teket (eelistada võrdväärseid ristmikke).
- Ala siseseks ja ala ühendamiseks linnaga on kavandatud kergliiklusteed. Rajatavad kergliiklusteed tuleb valgustada, et tagada nende võimalikult meeldiv ja sage kasutamine ning vähendada liiklusõnnetuste ohtu.
- Iga ettevõtte peab enda tegevusega seotud parkimise (nii sõidu- kui veoautod, liikurmasinad ja bussid) lahendama omal krundil. Piisava arvu parkimiskohtade olemasolu peab olema tõestatud edasises detailplaneeringus.

Uue raudtee rajamisel tuleb raudtee rajamisest huvitatud isikul arvestada järgmisi keskkonnatingimusi või leevendavaid meetmeid:

- Teha kindlaks raudtee alal ja selle lähikümbruses põhja- ja pinnasevee liikumissuund ja pinnasevee sügavus maapinnas ning lahendada sajuvesi arvestades raudteetrassi rajamisest ja eksploatatsioonist tulenevat põhjavee taseme muutust.
- Tagada olemasolevate maaparandussüsteemide toimimine ka peale raudtee rajamist.

Raudteetrassi kasutusele võtmise järgselt on oluline viia läbi vibratsiooni- ja mürauring (hetkel pole teada raudteetrassi rajamise aeg, mistõttu võivad muutuda hetkel kehtivad normatiivsed tasemed), selgitamiseks võimalikke normtaseme ületamisi planeeringualal. Võimalike normtasemete ületamise korral tuleb kasutusele võtta raudtee lähedale paigaldatavad müratõkkeseinad. Raudtee projektile tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine.

##### 4.1.2.1 Piirangud ehitamisel raudtee kaitsevööndisse või sellega piirnevale alale

Piirangud ehitamisel raudtee kaitsevööndisse või sellega piirnevale alale:

- Raudtee kaitsevööndis asuva kinnisasja valdaja ei tohi oma tegevuse või tegevusetusega takistada raudtee sihtotstarbelist kasutamist, halvendada raudtee seisundit ega ohustada liiklust.

- Isik, kes soovib kavandada ehitist raudtee kaitsevööndisse kohustub enne planeeringu koostamisele või projekteerimisele asumist taotlema raudteeinfrastruktuuri ettevõtjalt (AS-ilt EVR Infra) tehnilised tingimused ja neid järgima.
- Raudtee kaitsevööndis on keelatud tegevused, mis seavad ohtu nähtavuse kaitsevööndis:
  - hoonete ja rajatiste ehitamine,
  - seadmete ja materjalide ladustamine ja paigaldamine,
  - kõrghaljastuse rajamine.
- Raudtee kaitsevööndis tuleb järgmised tööd kooskõlastada raudteeinfrastruktuuri ettevõtjaga (AS EVR Infra):
  - maaparandussüsteemide rajamine,
  - maavara kaevandamine,
  - kaevamistöde teostamine,
  - metsaraie ja muud looduskeskkonda muutvad tööd,
  - kergestisüttivate ainete ja lõhkeainete tootmine ja ladustamine,
  - hoonete, tehnovõrgu ja –rajatiste ehitamine,
  - olemasolevale ehitisele juurdeehituse kavandamine.

Nende tingimuste täitmist tuleb kontrollida edasiste planeeringute koostajal, projekteerijal ja kohalikul omavalitsusel, projekteerimistingimuste ja ehitusloa väljastamise (või kirjaliku nõusoleku väljastamise) ning ehitusjärelevalve käigus.

Raudteekaitsevööndis oleva ehitise või ehitamise ohutuse tagamise kohustus raudtee naabruses on ehitise omanikul.

#### 4.1.3 Tingimused hoonetele ja rajatistele ning karjääridele

Planeeringuala äri- ja tootmismaadel (B, BR, T, TR ja TR+BR) ei ole lubatud ohtliku tootmist või äritegevust ehk kõiki neid tegevusi, mis kajastuvad *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* §6 lg 1 toodud loetelus. Keelatud on keemia ja naftaproduktide töötlemine, ladustamine vms v.a olmekeemia puhul, kui vastava produkti ohutus tavapärasel käitlemisel on eelnevalt tõestatud.

Hoonete, rajatiste ning ala kasutuselevõtul tuleb järgida järgmiste säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimustega ehk keskkonnatingimustega edasiste detailplaneeringute koostamiseks:

- Detailplaneeringu algatamiseks tuleb koostada ettevõtlus- ja tootmismaadel detailplaneeringu eskiis, millest selgub hoonete paigutus ja tootmistegevuse spetsiifika;
- Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringualal koostatavates detailplaneeringutes tuleb anda hinnang keskkonna olukorra muutumisele lähtuvalt kavandatava tööstuse ja teenindava transpordi jms eripärast;
- Alale kavandatud ettevõtluses tuleb kasutada vett säästvaid tehnoloogiaid.
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009.

- Tänav-, muus välivalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergial töötavat valgustust<sup>24</sup> vms.
- Parklatele tuleb rajada õli-liivapüüdurid.
- Lammutada tuleb lagunevad hooned ja rajatised.
- Ehitamisel väärtusliku kõrghaljastuse läheduses (kaevetöödel, ehituse käigus) kasutada puude jms kaitseks ajutisi piirdetarasid ja vältida taimestiku, sh puude vigastamist muul moel.
- Planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed erinevatele hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel, samuti müratekitavate ettevõtete paigutamisel hoonetesse. Peamised summutamist vajavad müraallikad on liiklus ja tootmismüra.
- Vibratsioon ja mitteioniseeritav kiirgus planeeritaval alal ei tohi ületada sotsiaalministri 17.05.2002. a määruse nr 78 „*Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmismeetodid*” § 3 lg 3 ning sotsiaalministri 21.02.2002. a määrus nr 38 „*Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirguse tasemete mõõtmine*” § 5 lg 2, § 6 lg 2 kehtestatud piirväärtused.
- Planeeringualale arendaja poolt koostatava detailplaneeringu elluviimisel ei ole rajatavatele hoonetele soovitatav anda kasutusluba enne ala siseste teede, kommunikatsioonide valmimist, sest vaid nii saab tagada ala tervikliku väljaarendamise.
- Kõrge pinnavee tasemega ja madalamatele aladele ehitiste ja laoväljakute kavandamisele peab eelnema ehitus- ja/või hüdrogeoloogiline uuring vastavalt vajadusele.
- Teisaldatud pinnast saab kohapeal kasutada spordirajatiste, välispordi platside jms rajamisel.
- Alal olevad illegaalsed prügi mahapaneku paigad tuleb likvideerida.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendada vastavuses *jäätmeseaduses* toodud nõuetega. Olme- ja tööstusjäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Puhkealale tuleb paigaldada prügikastid.
- Karjääri Kadastik II taaskasutuselevõtuks tuleb läbi viia eraldi keskkonnamõju hindamine. Lisaks võib olla otstarbekas inventeerida põhjaveetaseme muutusi alal ja prognoosida veetaseme muutuse tõttu võimalikke tekkivaid probleeme (liigvee teke, veetaseme ajutine alanemine/tõusmine jms);
- Karjääri Kadastik I korrastamisel tuleb jälgida maapõueseaduse § 48 lõike 4 nõudeid. Karjääri Kadastik II korrastamisel tuleb arvestada maapõueseaduse § 62 lõike 1 nõudeid.

## 4.2 Linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamine

Alates 01.01.2003. a kehtiv *Planeerimisseadus* sätestab, et üldplaneeringus tuleb anda ettepanekud linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise

<sup>24</sup> <http://kokkuhoid.energia.ee/?id=1601>

kaudu. Eesmärk on turvalise elukeskkonna loomine, kuritegevuse ennetamine rajatud/rajatavas linnakeskkonnas.

Üldplaneeringu koostamisel arvestati Eesti standardiga *Kuritegevuse ennetamine. – Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine* (EVS 809-1:2002) juhiseid.

#### 4.2.1 Soovituslikud meetmed turvalise linnaruumi kujundamiseks

Üldplaneeringusse hõlmatud alal detailplaneeringuid koostades tuleb:

- Kaardistada ja analüüsida kavandatava tegevuse riske ja spetsiifikat (nt suletud tollialad vms range turvalisusega ala);
- Anda lähtuvalt iga ettevõtte eripärast konkreetseid abinõud;

Detailplaneeringute elluviimisel on vajalik hilisem seire ehk abinõude hindamine lähtuvalt kogemustest ja vajadusel abinõude tõhustamine (nt täiendava elektroonilise valve kasutamine, ala valgustatuse parandamine vms).

Üldiselt iseloomustavad turvalist linnakeskkonda võimalus lihtsalt orienteeruda (selged liiklusskeemid, tänavanimed, viidad, jalakäijate ülekäigukohad), mõistlikult valgustatud ja piisavalt laiad jalgteedega varustatud tänavad, autode parkimise võimalused valgustatud alal, valgustatud ja hea nähtavusega kohtades asuvad bussiootepaviljonid, rahaautomaadid jms. Turvalisuse tagab pimedate ja nn kahtlaste kohtade või nurgataguste alade puudumine.

Soovituslikud meetmed kuritegevuse ennetamiseks ehk turvalise linnaruumi kujundamiseks on vajalik:

- 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 arendamise erinevatel etappidel erinev), et minimaliseerida liiklusohhtlikud 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 soovitatavalt kasutada videovalvet või mehitatud valvet, piirata ala aiaga jne.
- Tagada kõrgema kuritegevusriskiga ja aktiivse liikumisega piirkondades linna, turvateenust 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).

Ühiskondlikku turvalisust saab lahendada vaid komplekselt ning üksnes ala kasutajatelt (ehk alal tegutsevatelt äri- ja tootmisettevõtelt) saadud teabele toetudes ning neid otsuste langetamisse kaasates. Läbi koostöö kohaliku linnavalitsuse, ühiskondlike organisatsioonide, politsei, kriminaalhooldus-spetsialistide ja kohalike ettevõtjatega on võimalik jõuda ühiskondliku aktsepteeritava kontrolli tasemeni, mis tagav turvalise keskkonna alal tegutsevate ettevõtete ja nende töötajate või Kadastiku järve puhkealal puhkajate jaoks.

Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb välja pakkuda realistlikud lahendused, mis arvestaks üldist sotsiaalset olukorda. See on vajalik, et säästa ressursse välja ehitatud tehiskeskkonna hilisemal ümber korraldamisel.

Reaalse ennetustöö õnnestumise seisukohalt on oluline käesolevas üldplaneeringus ja koostatavates detailplaneeringutes seatud eesmärkide tegelik elluviimine. Kuigi Narva linna tööstuspiirkond on seni olnud kõrge kuritegevusriskiga ala, on see seotud peamiselt välja arendamata linnaruumiga ja faktiga, et alal on suurel hulgal hüljatud hooneid. Mahajäetuid hoonete lammutamine või taas kasutussevõtt soodustab turvatunde taastamist ja kontrolli teket linnaruumi üle.

Tööstuspiirkonna edasine planeerimine ja arendustööde kavandamine (kaubandus- ja ärikeskuste arendamine ning hoonegruppide planeerimine, tööstuse arendamine, parkimine, transpordivahendite ja jalakäijate liikumise jne kavandamine ning kujundus jms) peab järgima ohutuse ja turvalisuse tagamise strateegiat. Soovitav on piirkondade järkjärguline arendamine (ala arendamine järjest ilma vahepealsete kasutamata hoonetega aladeta) ja hoonestuse vahele avatud maastikuruumi kujundamine.

Kuritegevust ohjeldamise peamiseks võimaluseks planeeringualal ongi elavdada aktiivse kasutusega piirkondi. Seetõttu on praegu mahajäetud alad kavandatud aktiivsesse kasutusse.

Tööstuspiirkonna peamised tulevikus teadlikult maandamist vajavad riskid on vargused ladudest, korteritest, autodest ja rüüstamised. Hea heakorrastus ja korralik tänavavalgustus jt konkreetsetes detailplaneeringutes tehtavad ettepanekuid saavad pakkuda selle leevendamiseks vajalikud meetmed.

### 4.3 Üldplaneeringu alal hinnatud võimalikud riskid

Ida-Viru Päästkeskuse Kriisireguleerimisbüroo (kiri on lisatus Kooskõlastuste osasse) on vaadanud läbi üldplaneeringu ja hinnanud riske üldplaneeringu alale. Selle tulemusel leiti, et ainsaks tõsiseks ohuks planeeringualal on AS Narva Vesi poolt kasutatav kloor. Kloori on ettevõttes maksimaalselt 10 tonni ja seda hoitakse silindrilistes ühetonnistes mahutites.

Mahuti võimaliku purunemist modelleerides ja kloori ohutusandmetes toodut aluseks võttes ning Eesti Päästametis moodustatud ettevõtete ohualade määramise metoodika väljatöötamise töörühma pakutud parameetreid arvestades selgus, et kloori pilve leviku puhul leviva gaasi mõju kolme minuti vältel inimestele on:

Hukkunuid	Kontsentratsioon	Kaugus (Kulgu 1) asukohast
100%	5000 ppm	225 m ohustab kergetööstusala osaliselt
50%	1000 ppm	370 m ohustab kergetööstusala osaliselt



1%	200 ppm	620 m katab kergetööstusala peaaegu täielikult
----	---------	--

1 ppm = 2,9 mg/m<sup>3</sup>

Jäävate tervisekahjustuste tekke ala ulatub seega kuni puhkeala lõpuni kattes nii selle kui ka kergetööstusala.

Kloori vabanemine ettevõttest on suhteliselt hästi takistatud kuid mitmete asjaolude kokkulangemisel võimalik.

Võimalike tagajärgede ennetamiseks on vajalik koos ettevõttega töötada välja info-pakett elanikele, milles on näidatud tegevusjuhised kloori vabanemise puhul, teavitamise viis. Vastavalt siseministri käskkirjale peab ettevõtte paigaldama sireeni(d) mis katavad kogu ohtliku ala. Antud juhul oleks see 1,8 km raadiuses ümber ettevõtte.

## 5

**RAKENDUSSÄTTED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS**

Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu kehtestamisele järgneb seaduse järgi detailplaneeringu koostamine, maakorralduslikud toimingud ja projekteerimine. Narva Linnavalitsus peab tagama, et edaspidiste detailplaneeringute ja projektide koosseisus on arvestatud Narva tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimustega. Vastav toiming tuleb läbi viia enne ehitusloa väljastamist või detailplaneeringu avalikustamise eelset vastuvõtmist.

Varem kehtestatud detailplaneeringute alusel jätkatakse projekteerimist ja ehitusluba väljastamist.

Kõikide nende detailplaneeringute puhul, mille menetlus on pooleli, tuleb arvesse võtta käesolev üldplaneering. Juhul kui menetletav detailplaneering on vastuolus käesoleva üldplaneeringuga, tuleb see viia vastavusse üldplaneeringuga enne kui see esitatakse vastuvõtmiseks, avalikustamiseks või kehtestamiseks v.a. juhul, kui Narva Linnavolikogu on planeeringu algatanud otseselt käesolevat üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna koos vastava motivatsiooni esitamisega juba planeeringu algatamise faasis.

Käesoleva Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu kehtestamisega tunnistatakse kehtetuks ühtlasi planeeringuala ulatuses *Narva linna üldplaneering 2000-2012* (OÜ Hendrikson&Ko, 2000, kehtestatud Narva Linnavolikogu 28.11.2001.a. määrusega nr 92/49).

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat maakonnaplaneeringu teemaplaneeringut *Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*. Käesoleva planeeringuga on muudetud roheline võrgustiku tuumalade ja koridoride piire ning täpsustatud planeeringuala sees teemaplaneeringus toodud maakasutustingimusi. Sealjuures on piiride muutmisel on arvestatud olemasolevate ja perspektiivsete tootmiseks sobivate maade asukohti nii, et on tagatud linna oludes piisava laiusega rohekoridorid. Muutus hõlmab eelkõige ettevõtlusehitiste reservmaaks (TR+BR) ettenähtud alasid:

1. Kadastiku tänava piirkonnas (kus maakonnaplaneeringus on toodud puuduv rohekoridor);
2. Tiigi tn ja Joala tee vahelisel alal (kus maakonnaplaneeringus on antud rohekoridor ja perspektiivne kaitsemets) ja
3. Juurdevoolu kanali ääres (kus maakonnaplaneeringus on antud rohekoridor ja perspektiivne kaitsemets).

Lisaks teeb üldplaneering muutmise ettepaneku Balti SEJ olemasoleva tootmismaa (T) osas jätta ära rohekoridor ja perspektiivne kaitsemets.

Rohelise võrgustiku muutmisel ja täpsustamisel on arvesse võetud linna poolt oluliseks peetud looduskooslusi nii, et moodustuks terviklik maakondlikke ja linna seisukohalt tähtsad alasid hõlmav võrgustik. Rohevõrgustiku alade paiknemine on toodud skeemil „Rohevõrgustik planeeritaval alal ja kontaktvööndis” ning *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu maakasutusplaanil*.

Käesoleva üldplaneeringu elluviimisest tekkivad keskkonnamõjud on hinnatud eraldi ja ei sisaldu käesolevas üldplaneeringus – nendega saab tutvuda *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes* (heakskiidetud Keskkonnaameti poolt 16.06.2009.a kirjaga nr 6-8/1995-5).

Käesoleva üldplaneeringu elluviimise majanduslikud võimalused sõltuvad Linnavalitsuse poolt kavandatavate tegevuste osas Narva linna arengukavas ja eelarves kavandatavatest võimalustest. Eraomanike, riigi või arendajate initsiatiivil algatatavate detailplaneeringute rahastamiseks sõlmib Narva Linnavalitsus omaniku või detailplaneeringu algatamise taotlejaga planeeringu rahastamise kokkuleppe vastavalt seaduses ja Narva linna ehitusmääruses sätestatud korrale. Samuti toimub era- või riigihuvides arendatavate alade välja ehitamine arendaja vahenditest. Vastav täpne kord lepitakse iga kord eraldi kokku Narva Linnavalitsuse ja detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isiku vahelise lepingu alusel, mis sõlmitakse enne iga detailplaneeringu kehtestamist.

## 6

### KASUTATUD MATERJALID

#### Määrused, arengukavad, projektid, mõõdistused ja planeeringud:

1. *Ida-Viru maakonnaplaneering*. 1998.a. Ida-Viru Maavalitsus.
2. *Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*. 2001.a. TPÜ Ökoloogia Instituut. Tartu.
3. *Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Ida-Viru Sotsiaalne Infrastruktuur”*, koostamisel.
4. *Ida-Virumaa Narva Tööstuspiirkond geodeetiliste tööde aruanne*, Hades Geodeesia OÜ 2007
5. *Kadastiku II lubjakivi karjääri maavara kaevandamise keskkonnamõjude hindamise aruanne*. 2007.a. Evox Invest OÜ. Tartu.
6. *Kadastiku puhkeala TTA*.
7. *Narva linna arengukava 2008-2012*, Narva 2007.a, kinnitatud Narva Linnavolikogu 26.09.2007.a määrusega nr 36, muudetud Narva Linnavolikogu 25.09.2008.a määrusega 38.
8. *Narva linna haljastuse arengukava aastateks 2009-2014*, kehtestatud Narva Linnavolikogu 18.12.2008.a otsusega nr 395.
9. *Narva linna metsade kirjeldus*, koostatud Metsakorralduse Büroo OÜ poolt 2008.a.
10. *Narva linna üldplaneering 2000-2012*. 2000.a. OÜ Hendrikson&Ko. Tallinn.
11. *Narva linna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2008-2020*. AS Narva Vesi, kinnitatud Narva Linnavolikogu 19.06.2008.a otsusega nr 225.
12. *Narva liiklusohutusprogramm 2009-2013*, AS Vant, 2008.
13. *Narva linna haljastuse osaüldplaneering*. 1999.a. OÜ E-Konsult, Tallinn.
14. *Narva tööstusala teostatavus-tasuvusanalüüs ning Narva tööstusala arengu võimaluste analüüs*. 2007.a. BLD Project Group OÜ.
15. *Joala-Kreenholmi tänavate ristimiku ja selle lähiala detailplaneering* (kehtestatud 27.03.2008 Narva Linnavolikogu otsusega nr 93).
16. *Kadastiku tiigi ja selle lähiala detailplaneering* (algatatud 17.03.2005 Narva Linnavolikogu otsusega nr 36/52).
17. *Tiigi tn 7 ja Tiigi tn 11 kinnistute detailplaneering* (algatatud 6.12.2007 Narva Linnavolikogu otsusega nr 434).

#### Trükised:

18. Nurme, Sulev. 2001. *Haljasalad ja väljakud*.
19. *Soovitused üldplaneeringu koostamiseks*. 2000. Toimetaja Lass, Kaur, koostanud AS Entec, Tallinn, Keskkonnaministeerium.

#### Kodulehed:

20. AS Pöyry Entec: <http://www.entec.ee>,
21. EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem) kodulehekülg: <http://eelis.ic.envir.ee/w4/default.asp?topic=qry.ALA&id=2215&action=view>;
22. Ehitusregistri kodulehekülg: <http://www.ehr.ee/>,
23. Maa-ameti kodulehekülg: [http://www.maaamet.ee/index.php?lang\\_id=1&page\\_id=1&menu\\_id=1](http://www.maaamet.ee/index.php?lang_id=1&page_id=1&menu_id=1),
24. Narva linna kodulehekülg: <http://www.narva.ee/ee/>,

25. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehekülg <http://www.narvapan.ee/>,
26. Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) kodulehekülg: <http://www.rmkk.ee/>.
27. Ida-Virumaa tööstusalade kodulehekülg: <http://www.ivia.ee/>.
28. Muinsuskaitseameti kodulehekülg: <http://muinas.struktuur.ee/>.
29. Ida-Viru Maavalitsuse kodulehekülg: <http://www.ivmv.ee/>.
30. Keskkonnaameti kodulehekülg: <http://www.keskkonnaamet.ee/>.
31. AS Narva Vesi kodulehekülg: <http://www.narvavesi.ee/>.
32. Vaivara valla kodulehekülg: <http://www.vaivara.ee/>.