

## Töö koostajad:

.....

**Siiri Koot**, arhitekt EAL

- planeerimislahendus
- lähteandmed

.....

**Margus Koot**, arhitekt EAL

- planeerimislahendus

## Sisukord

<b>I OSA LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID .....</b>	<b>4</b>
<b>I-1 Planeerimise lähteandmed.....</b>	<b>4</b>
<b>I-2 Planeeringu üldesmärgid .....</b>	<b>4</b>
<b>II OSA OLEV OLUKORD.....</b>	<b>5</b>
<b>II-1 Üldandmed.....</b>	<b>5</b>
<b>II-2 Geodeesia ja geoloogia.....</b>	<b>5</b>
<b>II-3 Olev maakasutus .....</b>	<b>5</b>
<b>II-4 Hoonestus .....</b>	<b>5</b>
<b>II-5 Piirangud .....</b>	<b>5</b>
<b>II-6 Tehnovõrgud.....</b>	<b>6</b>
<b>II-7 Tänavad ja liiklus.....</b>	<b>6</b>
<b>III OSA PLANEERIMISLAHENDUS .....</b>	<b>7</b>
<b>III-1 Planeeringu põhimõtted.....</b>	<b>7</b>
<b>III-2 Veevarustus ja kanalisatsioon .....</b>	<b>9</b>
<b>III-3 Elektri- ja sidevarustus .....</b>	<b>9</b>
<b>III-4 Gaasi- ja soojavarustus.....</b>	<b>10</b>
<b>III-5 Liiklus .....</b>	<b>11</b>
<b>III-6 Tänavate liigitus ja ristlõiked.....</b>	<b>11</b>
<b>III-7 Vertikaalplaneerimine .....</b>	<b>12</b>
<b>III-8 Haljastus ja keskkonnakaitse .....</b>	<b>12</b>
<b>III-9 Radoonirisk .....</b>	<b>13</b>
<b>III-9 Tuleohutus .....</b>	<b>15</b>
<b>III-10 Kuritegevusriskide vähendamine planeeringuga .....</b>	<b>15</b>
<b>III-11 EHITUSÕIGUSE KOONDTABEL .....</b>	<b>16</b>
<b>KAARDID .....</b>	<b>19</b>
<b>Kaart 1 Situatsiooni skeem .....</b>	<b>19</b>
<b>Kaart 2 Kontaktala 1:15000 .....</b>	<b>20</b>
<b>Kaart 3 Tugiplaani 1:3000 .....</b>	<b>21</b>
<b>Kaart 4 Põhijoonis 1:3000 .....</b>	<b>22</b>
<b>Kaart 5 Tehnovõrkude koondplaani 1:2000 .....</b>	<b>23</b>
<b>V OSA LISAD .....</b>	<b>24</b>

## I OSA LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

## I-1 Planeerimise lähteandmed

- Vaivara Vallavolikogu 04.03.2014.a. otsus nr.31 "Olgina alevikus asuva kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas oleva Futura maa-ala detailplaneeringut (kehtestatud Vaivara Vallavolikogu 15.10.2009 otsusega nr 262) täpsustava detailplaneeringu koostamise algatamine.
- Futura maa-ala detailplaneering
- Vaivara Valla üldplaneering
- Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused
- Vaivara Valla üldplaneering

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku planeeritava ala piires muuta ja täpsustada kehtivat Futura maa-ala detailplaneeringut (kehtestatud Vaivara Vallavolikogu 15.10.2009.a. otsusega nr 262) ning anda ehitusõigus koos kruntimisega Futura maa-alaga vahetult külgnevatele maaüksustele (Mummesaare, Pajupõllu, Rebase Lembitu, Nelgi, Olgina-Tamme). Käesolev detailplaneering on kooskõlas Vaivara Valla üldplaneeringuga. (kehtestatud Vaivara Vallavolikogu 26.08.2010 määrusega nr 11)

- Väljavõtte Vaivara valla arengukavast

Ida- Virumaa ja Narva linn on viimastel aastatel teinud läbi kiire arengu. Võimaldamaks keskuse (Narva) ja selle tagamaa (Vaivara vald) tasakaalustatud edasist arengut on vaja kasvada. Ettevõtted vajavad ruumi laienemiseks, töötajad vajavad ruumi elamiseks ning tänapäevaseid avalikke teenuseid.

Piirkonna arengu eelduseks on kaasaegse infrastruktuuri olemasolu. Tagamaks piirkonna arengu tasakaalustatust ja kohalike avalike huvidega arvestamist on määratletud nõ. Vaivara arenduspiirkond, mis piirneb Narva linnaga, Narva - Narva-Jõesuu maanteega, Riigiküla – Kudruküla maanteega ja Narva maanteega. Piirkonna suurus on ca 800 ha.

### **Elukeskkonna arendamise rakenduskava**

5.4.4. Piirkonnad on atraktiivsemad investorite, kvalifitseeritud tööjõu ja külastajate jaoks

Kohaliku ettevõtluskeskkonna arendamine – regionaalsete tööstusparkide ja logistikakeskuste väljaarendamine.

## I-2 Planeeringu üldeesmärgid

- Planeeritava ala maakasutuse sihtotstarvete muutmine ;
- Planeeritava ala kruntimine;
- Kruntide sihtotstarbe ja ehitusõiguse ulatuse määramine;
- Liikluse ja heakorrastuse lahendamine;
- Tehnovarustuse lahendamine

## II OSA OLEV OLUKORD

### II-1 Üldandmed

Planeeritavad kinnistud asuvad Vaivara vallas Olgina alevikus. Planeeritavast alast lõunas kulgeb Tallinn-Narva mnt. (T-1) ja ida pool Soldina oja (peakraav). Planeeritava ala kinnistud on valdavalt

lagedad, vähesed kõrghaljastusega kaetud alad asuvad planeeringuala Olgina aleviku poolses osas Rebase ja Alliksaare tänavate läheduses ja Mummesaare maaüksuse lääneosas. Planeeringuga haaratud ala suurus on ca 69ha.

## II-2 Geodeesia ja geoloogia

Planeeringu alusena on kasutatud järgmisi topogeodeetilise alusplaane:

1. Futura piirkonna geodeetiline alusplaan. OÜ Landkraft töö nr.1013-1-G .
2. Eesti põhikaart, Maa-amet,

Planeeritav maa-ala asub lubja- ja liivakivi klindi nõlval ja klindialusel tasandikul. Aluspõhja moodustavad nii liiva- kui lubjakivi. Neil lasuvad jäälise tekkega moreenid, ning jää-järve- ja merelise tekkega savi- ja kohati liivpinnased. Maa-ala absoluutne kõrgus merepinnast jääb 9m põhjapoolses osas ja -26 m lõunapoolses osas.

Eesti geoloogiakeskuse poolt koostatud Vaivara valla põhjavee reostuskaitstuse kaardi (1:50000) andmetel asuvad planeeritavad kinnistud keskmiselt kaitstud põhjaveega alal (moreeni üle 10m ja liivsavi, savi 2-5m).

## II-3 Olev maakasutus

Olev maakasutus vt. Tabel joonisel 3 „TUGIPLAAN“:

## II-4 Hoonestus

Eluhoone on Alliksaare tn 5 maaüksusel ja 3 alajaama Rebase tänava ja Alliksaare tänava ääres.

## II-5 Piirangud

Eesti geoloogiakeskuse poolt koostatud Vaivara valla põhjavee reostuskaitstuse kaardi (1:50000) andmetel asuvad planeeritavad kinnistud keskmiselt kaitstud põhjaveega alal (moreeni üle 10m ja liivsavi, savi 2-5m).

Planeeritaval alal ei paikne kultuurimälestiste riiklikusse registrisse kantud kultuurimälestisi.

Lähtuvalt tööst “Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” ei asu planeeritav ala rohevõrgustiku tuumalas kuid seda läbib tuumalasi ühendav rohekoridor.

Kaitstavatest loodusobjektidest asub planeeritaval alal puuduvad. Pärandkultuuri objekt Olgina põhjakivi.

## II-6 Tehnovõrgud

Planeeritavat ala läbivad Eesti Gaasile kuuluvad D kategooria gaasitrass ja VKG Elektrivõrkudele kuuluvad 35kV elektriliin. Vastavalt Futura maa-ala detailplaneeringule on välja ehitatud tehnovõrkude trassid (elekter, tänavavalgustus, side, gaas, vesi, reoveekanaliseerimine, sademeveekanaliseerimine) planeeritava ala lõunaosas kuni Alliksaare ja Tagala tänavani (kaasaarvatud). Väljaehitatud tehnovõrkude valdajaks on MTÜ Virumaa Tööstuspark ja AS Vaivara Gaas

## **II-7 Tänavad ja liiklus**

Planeeritavast alast lõunas asub Tallinn-Narva maantee (T-1). Riigimaantee teekaitsevöönd on 50m äärmise sõiduraja teljest ja sanitaarkaitsevöönd T-1 maanteel 300m. Vastavalt Futura maa-ala detailplaneeringule on välja ehitatud tänavavõrk - Olgina teelt alguse saav Rebase tänav koos bussipeatustega kuni Alliksaare tänavani ja kõrvaltänavad – Rebase põik, Alliksaare tn. ja Tagala tn.

## **III OSA PLANEERIMISLAHENDUS**

### **III-1 Planeeringu põhimõtted**

#### III-1-1 Kruntide moodustamise põhimõtted

Planeeringu kruntimisel on arvestatud olemasolevate kinnistute omavaheliste piiridega, vaid kinnistutel pos.8 - pos.11 on piire muudetud luues võimaluse sellele alale suurema kaubanduskeskuse püstitamiseks.

Planeeritud kruntide arv 83.

Planeeritav ala koosneb kolmest alampiirkonnast:

1. Alliksaare tänavast lõunapoole jäävale alale ja Rebase tänava äärsele alale on planeeritud varasema Futura maa-ala detailplaneeringuga tootmise-, ladude- ja äritsoon – Narva Äripark, kus on krundid äri- ja laohoonetele ning ka väikesemahulisele keskkonda mittedaastavale tootmisele mõeldud hoonetele. Käesolev detailplaneeringuga muudetakse olevaid piire Rebase tn 12, 14 ja 16 kinnistutel ja moodustatakse uued ehitusõigusega krundid Rebase maaüksusest ning antakse ehitusõigus Rebase tänava ääres olevale Olgina-Tamme maaüksusele.  
Kõrvuti olevaid ärikrunte kvartalites on lubatud omavahel liita, mille tulemusena liitub ka neile lubatud ehitusõigus. Piirkonda on planeeritud 48 krunti: 33 ärimaa (50%) ja tootmismaa (50%) sihtotstarbega krunti, 2 elamumaa sihtotstarbega krunti (väikeelamud), 2 elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krunti (korterelamud, ridaelamud), 1 ärimaa sihtotstarbega krunt, 1 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt ja 8 transpordimaa sihtotstarbega krunti (tänavad).
2. Alliksaare ja Põhjakivi tänavate vahele jääv Rebase tänava piire ei ole muudetud. Põhjakivi tänavast põhjapoole jäävad kinnistud on planeeritud varasema Futura maa-ala detailplaneeringuga Narva Äripargi osana. Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse Põhjakivi tn 26 ja Tuuleveski tn 24// Põhjakivi tn 28 kinnistute maakasutuse sihtotstarvet andes võimaluse neid krunte kasutada ka ühiskondlike hoonete- ja ärimaa sihtotstarbega. Põhjakivi tänava põhjapoolsete kinnistutega vahetult külgneva Pajupõllu maaüksusest on käesoleva planeeringuga moodustatud äri- ja tootmismaa ning tootmismaa krundid mis liituvad Narva Äripargiga ja saavad juurdepääsu varemplaneeritud teelt.  
Kõrvuti olevaid ärikrunte kvartalites on lubatud omavahel liita, mille tulemusena liitub ka neile lubatud ehitusõigus. Piirkonda on planeeritud 18 krunti: 11 ärimaa (50%) ja tootmismaa (50%) sihtotstarbega krunti, 2 ühiskondlike hoonete maa või ärimaa (50%) ja tootmismaa (50%) sihtotstarbega krunti, 1 tootmismaa (100%) või ärimaa (50%) ja tootmismaa (50%) sihtotstarbega krunt, 1 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt ja 3 transpordimaa sihtotstarbega krunti (tänavad).
3. Pajupõllu maaüksusest põhjapoole jääb Futura maa-ala detailplaneeringuga planeeritud keskuse ala, kuhu on ette nähtud krundid ühiskondlikele hoonetele, linnaväljakule, kauplustele, büroo- ja ärihoonetele, parklatele ja 4-5 korruseliste korruselamutele. Peatänava äärde jäävate 4 korruseliste korterelamute tänavatasapinda on planeeritud ruumid kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Käesolev planeering näeb ette kahe peatänava ääres oleva krundi liitmise ja ehitusõiguse andmise ühiskondliku- ja ärihoone ehitamiseks ning keskuse ala laiendamist osale Mummesaare maaüksusest. Planeeritud keskuse laiendusele on kavandatud krunt täismõõtmetes staadionile koos tribüünidega, krundid ühiskondlikele- ja ärihoonetele, krundid parklatele ning tänavale. Alale on planeeritud 13 krunti: 5 ühiskondliku ehitiste- ja ärimaa sihtotstarbega krunti, 1 ühiskondlike ehitiste- ja ärimaa või transpordimaa sihtotstarbega krunt ja 7 transpordimaa sihtotstarbega krunti (tänavad ja parklad).
4. Mummesaare maaüksuse keskuse alast ülejääv osa krunditakse ja moodustatud kruntidele ehitusõigust ei anta. Alale on moodustatud 3 maatulundusmaa sihtotstarbega krunti ja 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt kergliiklusteele ja põllutöömashinade liikumisteele.

Planeeringus on maakasutuse sihtotstarbed määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.19.2008.a. määrusele nr.155, (jõustunud 01.01.2009) " Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord "

- Planeeritava ala kõik hoonestatavad krundid on suuremad kui 1000m<sup>2</sup>.
- Planeeringus antud kruntide tükeldamine ei ole lubatud.
- Planeeringulahendus vt. JOONIS 4

### III-1-2 Kruntide hoonestustingimused

Tootmise-, lao- ja ärihoonete alal (Narva Äripargi alal) ning keskuse laienduse alal on lubatud ehitada:

Äri- ja tootmishooneid ning äri- ja ühiskondlikke hooneid - max 3 korruselisi, katusekaldega 0-15°, max. kõrgusega 15m maapinnast; krundi lubatud max. täisehitusprotsent 60%. va. F-3 27% ning F-74 ja F-75 35% . Katuseharja suund on vaba.

Kruntidel, kus määratud hoonestusala asub kas osaliselt või täielikult 35kV õhuliini kaitsevööndis, saab kaitsevööndi alal hoonestada alles pärast 35kV õhuliini asendamist maakaabliga.

Sihtotstarbega ärimaa (50%) ja tootmismaa (50%) kinnistuid on lubatud hoonestada kogu hoonestusala ulatuses nii äri- kui tootmishoonetega.

Keskuse laienduse alal on lubatud ehitada:

äri- ja ühiskondlikke hooneid max 3 korruselisi, katusekaldega 0-15°, max. kõrgusega 15m maapinnast ja lahtise hoonestusviisiga. Krundi F-66 hoonestuse kõrguseks on max 4 korrust. Katuseharja suund on peatänavaäärsetel hoonetel ja teistel kruntidel vaba. Välisviimistluses soovitatav kasutada puitu, tellist, klaasi, mineraal- või polümeerkrohvi, loodus- ja tehiskivi. Värvitoonid soovitatavalt heledad. Katusekatted on vabad, sobiv valida vastavalt katuse kaldele (profiilplekk, valtsplekk, bituumenkate).

Väikeelamute kruntidel on lubatud ehitada:

- üksik-, paaris- ja ridaelamuid max 2 korruselisi, katusekaldega 0 -45°,

Põhihoone (elamu) max katuseharja kõrgus 9m. Abihoone max katuseharja kõrgus 4m. Lubatud hoonete arv krundil on 3, millest on 1 põhihoone ja 2 abihoonet. Kruntide max täisehitus % on: krundil F-7 10% , F-42 20%

Elamu-ja ärikruntidel on lubatud ehitada:

paaris- rida- ja korterelamuid max 4 korruselisi, katusekaldega 0 -45°,

Põhihoone (elamu- ja ärihoone) max katuseharja kõrgus 15m. Abihoone max katuseharja kõrgus 4m. Lubatud hoonete arv krundil on 3, millest on 1 põhihoone ja 2 abihoonet. Kruntide max täisehitus % on: krundil F-45 35%, F-46 27%.

F-44 30% ,

Ärikrundil on lubatud ehitada:

ärihoone max 3 korruseline, katusekaldega 0 -45°,

Põhihoone (ärihoone) max katuseharja kõrgus 12m. Abihoone max katuseharja kõrgus 4m. Lubatud hoonete arv krundil on 3, millest on 1 põhihoone ja 2 abihoonet. Krundi max täisehitus % on: krundil F-44 30%.

Välisviimistluses soovitatav kasutada puitu, tellist, klaasi, mineraal- või polümeerkrohvi, loodus- ja tehiskivi. Ei ole lubatud ristpalkmajade ehitamine.

Katusekatted on vabad, sobiv valida vastavalt katuse kaldele (kivi, profiilplekk, valtsplekk, bituumen- või puitsindel). Õlg- ja laastukatuse ehitamine ei ole soovitatav. Katuseharja suund on paralleelne või risti krundi piiriga või külgneva tänavaga.

Piirete max kõrgus 1,3 m, lubatud on puitpiirded (va. ümarpuidust karjatara meenutav lattaed) ja võrkpiire hekiga. Piirete läbipaistmatu osa kõrgus maapinnast lubatud max 50cm.

Kruntide ehitusõiguse tabel vt lk.16

### III-2 Veevarustus ja kanalisatsioon

#### Üldosa

Välisvõrkude planeerimisel on lähtutud olemasolevate tehnovõrkude valdaja Virumaa Tööstuspark ettepanekutest.

Tehnovõrkude lahendus on koostatud Futura maa-ala detailplaneeringuga ning lõunapoolne ala kuni Alliksaare tänavani ka välja ehitatud. Alliksaare tänavast põhjapoole jääval alal ja keskuse alal on arvestatud varemkoostatud tehnovõrkude lahendusega ja käesoleva planeeringuga seda ei muudeta. Käesolev detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus näeb ette keskuse laienduse osa liitmise varemplaneeritud tehnovõrkudega. Futura maa-ala välisvõrkude planeeringu lahendused on seotud külgnevate alade – Olgina aleviku ja Mäealuse elumupiirkonna välisvõrkudega. Kaugemas perspektiivis tuleks kaaluda Futura äri- ja segafunktsiooniga piirkonna välisvõrgud ühendada Narva linna vee- ja reoveekanaliseerimise torustikega.

#### **Veevarustus , reovetekanalisatsioon, sademevee kanalisatsioon ja tuletõrjerveevarustus**

Futura maa-ala detailplaneeringus kavandatud tänava krundile L-30 planeeritud vee, reovetekanalisatsiooni- ja sademevee kanalisatsiooni torustikud on ühendatud keskuse laienduse alale planeeritud tänava torustikega. Futura planeeringupiirkonna veevarustuse allikaks on Olgina aleviku puurkaevud ja perspektiivne puurkaev-pumpla koos teise astme pumbajaamaga ning puurkaev-pumpla Nr.1 koos teise astme pumbajaamaga. Veetrassid on planeeritud valdavalt ringtrassiga piki kavandatud tänavaid. Olmeveevajadus ja sademevee kogused täpsustuvad hoonete projekteerimisel. Planeeritud autoparklate sademeveed tuleb puhastada liiva-õlipüüdjates ja siis juhtida kraavidesse või tänavatorustikku.

Futura maa-ala detailplaneeringuga on tuletõrje veevarustuseks planeeritud tuletõrjehüdrandid. Äri- ja tootmisalal on hüdrantide vahekaugus 100 keskuse alal 150m. Tänavatorustikud on planeeritud valdavalt ringtorustikena, tupiktorustike korral on tupiktorustik hüdrantini mitte üle 200m. Tuletõrjevee vajadus kaetakse kahest II astme pumbajaamast, kuhu paigaldatakse tuletõrjevee mahutid, millised tagavad normikohase tuletõrjevee koguse.

### **III-3 Elektri- ja sidevarustus**

#### **Elektrivarustus**

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on arvestatud Futura maa-ala detailplaneeringus tehtud lahendusega, kus piirkonna elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud välja ehitatud liitumine Härmamäe – Olgina liinilt ja uus sõlmajaam 110/35/10kV installeeritud võimsusega 2x40 000kW. Planeeritav alajaam projekteeritakse koormuse keskpunkti olemasoleva kaheaahelise õhuliini 35kV nr. 20/49 lähedale selleks planeeritud krundile.

Keskuse laienduse osas on antud keskpinge võrkude põhimõtteline lahendus, näidates ära alajaama võimaliku asukoha. Planeeritavale alajaamale määratakse servituut vastavalt kehtivale seadusandlusele. Detailplaneeringu tehnovõrkude joonisel näidatakse ära kesk- ja madalpinge kaabelliinide tehnilised koridorid, millele määratakse vajalik servituut vastavalt kehtivale seadusandlusele. Tarbijate ühendamine elektrivõrku toimub liitumiskilpidest (transiitkilpidest) mis paigutatakse krundi piirile. Igale kilbile nähakse ette

- koordinaadid; - pinge ühenduskohas;
- - elektriseadmete arvestuslik tarbimisvõimsus;
- - nõuded elektrivarustuskindluse kohta;

#### **Tänavavalgustus**

Tänavavalgustus planeeritaval alal on olemasolevatel tänavatel välja ehitatud Rebase, Rebase põik ja Alliksaare tänaval.

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette tänavavalgustuse kaabelliinide koridor uutel tänavakruntidel, mis ühendatakse väljaehitatud või varem planeeritud tänavavalgustuse süsteemi.

#### **Sidevarustus**

Sidekanaliseerimisetrass planeeritaval alal on välja ehitatud kuni Alliksaare tänavani. Krundi Pos.3 läbivale sidekaablile tuleb seada servituut 2+2m võrguvaldaja kasuks. Keskuse alal on arvestatud Futura maa-ala detailplaneeringus tehtud lahendusega ning sideteenuste tarbimise



võimaldamiseks detailplaneeringu alal nähakse ette sidekanalisatsiooni koridor, kuhu on võimalik paigaldada side magistraalkaabel ja sideapid.

Täpne tehniline lahendus antakse tööprojekti koostamise käigus, arvestades tarbijate vajadusi ja sideteenuse pakkuja tehnilisi võimalusi.

**NB! Kruntidel, kus detailplaneeringus määratud hoonestusala asub kas osaliselt või täielikult 35kV õhuliini kaitsevööndis, saab kaitsevööndi alal hoonestada alles pärast 35kV õhuliini asendamist maakaabliga.**

**Hoonete projekti koostamisel ei tohi muuta vertikaalseid gabariite 35kV kaitsevööndi piirides.**

## III-4 Gaasi- ja soojavarustus

### Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahenduse koostamisel on arvestatud Futura maa-ala detailplaneeringus tehtud lahendusega, mille kohaselt on lõunapoolne ala kuni Alliksaare tänavani ka välja ehitatud Käesolev detailplaneeringu gaasivarustuse lahendus näeb ette keskuse laienduse osa liitmise varemplaneeritud B-kategooria gaasitorustikuga.

A- ja B-kategooria gaasitorud projekteeritakse plasttorudest. Gaasitorustike läbimõõdud määratakse tööprojektide koostamisel, kui on täpsustunud konkreetsete gaasitarbed.

Põhja poole jääval keskuse laienduse alal nähakse ühiskondlike ja äriotstarbega objektide ühendamine ette B-kategooria gaasitorustikelt.

Läbi planeeritava maa-ala kulgeb AS Eesti Gaas D-kategooria gaasitoru, millisele nähakse ette servituudiala (kaitsevööndi ulatuses). Kaitsevööndite ulatus on vastavalt Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002.a. määrusele nr.212 D-kategooria gaasipaigaldiste (200-500mm läbimõõduga torustike) korral 5m. A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral, sõltumata torustike läbimõõdust, on kaitsevööndi ulatus 1m. D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba laius on 6m. Gaasipaigaldise kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võivad kahjustada gaasipaigaldist. Kaitsevööndis (C- ja D-kategooria torustike puhul) on keelatud teede ja parklate rajamine ning parkimine, kaevetööde teostamine ilma võrguvaldaja loata ning materjalide ladustamine. D-kategooria gaasitorustiku hooldusribal on keelatud kõrghaljastus. Ülesõidud D-kategooria torustikest lahendatakse järgnevatel projekteerimise staadiumites iseseisvate projektidega.

Tuginedes "Eesti Standardile EVS 884:2005" ja vastavalt "Eesti Standard EVS 884:2005" käsitlemisel üld- ja detailplaneeringutega planeeritavate hoonete ohutuskujade arvutamisel-kehtestamisel olemasolevatest D-kategooria gaasitorustikest" nähakse ette planeeritavate hoonete minimaalseks kauguseks olemasolevatest D-kategooria gaasitorustikest 25m.

### Soojavarustus

Äri- ja tootmispiirkonna ning keskuse piirkonna soojavarustus on võimalik lahendada hoonete juurde rajatavatest või grupikatlamajadest. Kütusena võib kasutada gaasi, pilleide, vedelkütust, hakkepuitu ja elektrit. Võimalik on õhk-vesi, õhk-õhk soojuspumpade ja maakütteagregaatide ning päikeseenergia kasutamine.

Väikeelamute soojavarustus on elamutesse ehitatud ahjustest või katlaseadmetest, kütuseks maagaas, vedelkütus, puidugraanulid, hakkepuu ja elekter. Võimalik on õhk-vesi, õhk-õhk soojuspumpade ja maakütteagregaatide ning päikeseenergia kasutamine.

## III-5 Liiklus

Futura maa-ala detailplaneeringuga on planeeritud on siseteede võrk, mis osaliselt (planeeritava ala lõuna ja kaguosas on välja ehitatud). Juurdepääs planeeritavale alale toimub Tallinn-Narva riigimaanteelt Olgina alevikku viivalt kohalikult teelt, Olgina alevikust Metsa tänavalt ja Vana-Olgina mõisa poolt kohalikult teelt.

Planeeritav ala ühendatakse ka varemplaneeritud Mäealuse kinnistute elamuala teedevõrguga.

Väikeelamute parkimine nähakse ette omal krundil arvestusega 2 autokohta eramule. Äri- ja tootmishoonetele ning äri (büroo)- ja ühiskondlikele hoonetele 1 autokoht 100-200m<sup>2</sup> brutopinna kohta, sõltuvalt ehitise kasutusotstarbest, mida täpsustatakse hoone projektiga.

Keskusesse on ette nähtud avalikud parkimisalad.

Riigimaanteede sanitaarkaitsevööndisse ei ole planeeritud elamuid ega ühiskondlike ning sotsiaalhooneid.

Teede projekteerimisel lähtuda EVS 843:2003 "Linnatänavad"

### III-6 Tänavate liigitus ja ristlõiked

Tänavate liigitamisel on lähtutud EVS 843 Linnatänavad uustöötamise eelnõust, samu parameetreid võimaldab rakendada ka kehtiv standard, kuid mõned terminid on uuenenud.

Planeeringualal on kasutusel tabelis 1 esitatud tänavate liigitus ja seal on ära toodud ka peamiste ristlõike elementide laiused. Joonisel on esitatud ka tüüpne kõrvaltänav ristlõige, mida planeeringualal kasutatakse. Sõidutee ühte serva on kavandatud külgkraav, millest võib loobuda, kui kavandatakse drenaažisüsteemi.

Tabel 1

Tänavate liigid ja ristlõike põhielementide laiused

Teenindatavate eramute (korterite) arv	Arvutuslikud autod	Rahuldab ka liikluskooresseisu	Sõidutee laius (m)			Tänavamaa piiri kaugus sõidutee välisservast
Projekteerimise lähtetase			Hea	Rahuldav	Erandlik	meetrites
<b>Kvartalisisene tänav projektkiirusel km/h</b>			<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	
<b>1-10</b>	SA+JK (JR)	VB+JK (JR), VA	3,5	3,5	3,5	3,5
<b>11 - 20</b>	SA+JK (JR)	VB+JK (JR), VA	4,0	4,0	4,0	3,5
<b>Üle 20</b>	SA+SA	VA+JR	4,5	4,5	4,5	3,5...4,0
<b>Kõrvaltänav projektkiirusel km/h</b>			<b>30</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	
<b>igasugune</b>	SA+SA	SA+VB, VA(AB)+JR	5,0	5,5	6,0	6,0...7,0
<b>Kohalik jaotustänav projektkiirusel km/h</b>			<b>50</b>	<b>40</b>	<b>30</b>	
<b>igasugune</b>	AB+SA	VA+AB	7,0	6,5	6,0	7,0...9,0

Sõidutee laiused on valitud projekteerimise lähtetaseme HEA alusel. Kergliiklustee laiuseks on valitud 3,0 meetrit ja sõidutee laiuseks 5m.

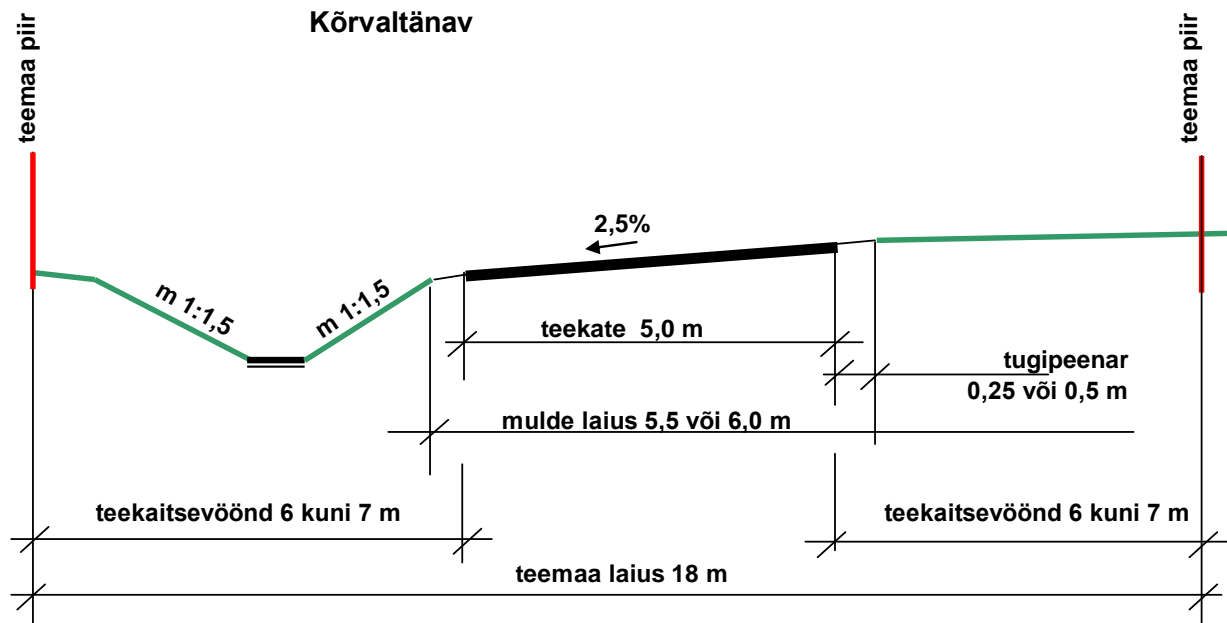
Tänavad ja nende parameetrid on planeeritud Futura maa-ala detailplaneeringuga. Käesolev detailplaneering keskuse laienduse osas pikendab varemplaneeritud kõrvaltänavat.

Kõrvaltänav on ühepoolse põikkaldega.

Kohalikule jaotustänavale on varem kavandatud ka bussiliin ja sinna ette nähtud ka bussipeatused.

Üldjuhul on kasutusel äärekivideta ristlõige, kus tugipeenra laiuseks on 0,25 m, kuid üle 1, 0 meetri kõrguse mulde puhul tuleks seda suurendada laiuseni 0,5 meetrit. Erandiks on vaid

planeeringuala keskuse jaotustänav, kuhu on kavandatud sajuvee kanalisatsioon ja kus tänavale on kavandatud äärekivid kõrgusega 8 cm.



### III-7 Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala põhiosas säilitatakse olemasolev kõrguslik reljeef. Täpsustatud kõrgusmärgud antakse hoonestusalal konkreetsete ehitusprojektidega. Olemasolev kraavide süsteem säilitatakse kas lahtiste kraavidena või viiakse torudesse. Planeeringualal olev drenisüsteem võimalusel osaliselt säilitatakse või rajatakse igale krundile oma дренаaz, mis juhitakse kraavidesse. Oluline on, et planeeritavalt alalt lähtuvad sademeveed ei ohustaks naaberkinnistuid, samuti ei tohi oleva дренаazi rekonstrueerimine (likvideerimine) takistada naaberkinnistute kuivendussüsteemi toimimist.

### III-8 Haljastus ja keskkonnakaitse

Keskuse kõrghaljastusega alal säilitada võimalikult palju olemasolevaid puid ja puude gruppe. Teha puude regulaarset võrade hooldusloikust, saagides ära kuivanud oksad. Keskusesse rajada haljasalad ühiskondlike hoonete juurde. Võimalusel istutada puid ka äri- ja tootmisala kruntidele. Lagedatele väikeelamukruntidele istutada viljapuid ja ilupuid ning – põõsaid.

#### Keskkonnakaitse

Sorteeritud jäätmete kontaineritele nähakse ühiskondlike- ning ärihoonete kruntidel ette omaette ruum hoonete mahtu selle ehitusprojekti koostamisel või need paigaldatakse kruntidele eraldiseisvatena varikatuse alla.

Tähtsamad keskkonnakaitselised abinõud on:

- Alale keskkonda mitesaastava tegevuse planeerimine.
- Haljastuse lisamine kruntidele

- Madal- ja kõrghaljastuse rajamine jalgteede ja platside juurde.

Ehituste alla jääv kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks.

- Mullatööde käigus tuleb tagada allesjäävate puude ümbruses olemasoleva maapinna kõrgusarvude säilimine, lähiümbruse maapinna täitmisel kasutada pinnase õhutamise võtteid (dreenimine).
- Hoonete kütmisel on soovitatav kasutada keskkonnasõbralikku küttematerjali – gaasi

### III-9 Radoonirisk

Vastavalt EVS 840:2003 "Sisekliima" peab hoonete elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmine radoonisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Radoon tungib aluspinnasest vahetult selle kohal olevale (keldri- või esimesele) korrusele, kui hoone all, sellele küllalt lähedal lasub obolusliivakivi ja/või diiktüoneemakildi kiht. Praegu saab selliseid radooniohtlikke alasid määratleda ligikaudselt. Üldiselt paiknevad radooniohtlikud alad Tallinna piires ning üldjuhul põhja pool Paldiski–Tallinn ja Tallinn–Narva raudteed. Vaivara vallas on planeeringualale lähim selline ala paeastangu alune, kuni pool kilomeetrit lai riba Peeterristilt (k.a) Narva jõeni.

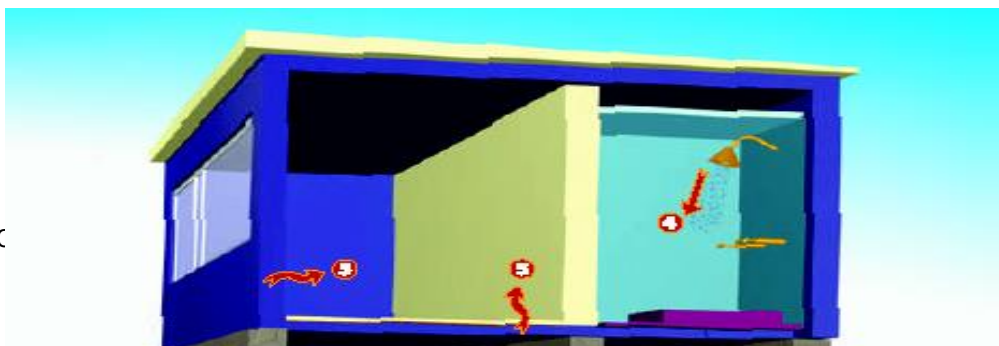
Kas eespool kirjeldatud aladele rajatavate hoonete all on radooniohtlikke pinnasekihte või ei, selgub proovipuurimisel (kuni 5 m sügavusele kõige alumisest põrandast) hoone asukohas. Aluspinnase radooniohtlikkust saab selgitada pinnase välimõõtmistega. Väljaspool radooniohtlikke alasid ei ole need toimingud vajalikud.

Radooniohtlikel aladel paiknevate hoonete aluspinnase kohal paiknevate ruumide radooniohtlikkust saab määrata radooni taseme mõõtmise teel õhus. Aluspinnasest lähtuvat radooniohtu ei esine, kui aluspinnase kohal oleval (keldri-, esimesel) korrusel ei ole eluaset, majutusruume (magamiskohtadega) või alalisi töökohti. Eelduseks on, et hoone kõik ruumid on normaalselt tuulutatavad (õhk vahetub mitte harvem kui kord kahe tunni jooksul) ning niiske tolmukoristus on seal regulaarne (radooni lõhustumisel tekkinud tahked radioaktiivsed osised eemaldatakse).

- Piirkonna kohta on koostatud Eesti Geoloogiakeskuse tööd "Mäealuse maaüksuse maa-ala radooniohtlikkuse hinnang" (2007.a.), mille põhjal vastavalt Eestis kehtivatele piirnormidele kuulub Mäealuse maaüksuse maa-ala pinnas kõrge Rn-sisaldusega pinnaste kategooriasse; U (Ra), Th ja K (K-40) sisalduse järgi arvatud maaüksuse maa-ala pinnase looduskiirguse tase (Looduskiirgusest ..., 1998) jääb Eesti pinnase looduskiirguse foonilise taseme piiridesse ja ei ületa majaaluses pinnases lubatud piiri. Looduskiirguse tase võib pinnase sügavamates kihtides (>2 m) ületada majaaluses pinnases ja teistes ehitusmaterjalides lubatud piiri.

Enne planeeringualale hoonete ehitamist tuleb vastavalt sellele valida elu-, ühiskondlike ja ärihoonete konstruktsioon ja ruumilahendus.

### Kust radoon majja tuleb?



### Radooniohutu elamu vundamendi ehitus



### III-9 Tuleohutus

Tulekustutusvee vajadus 15 l/sek (vt. ka III-2-2)

Planeeringualale on ette nähtud veetrassid millel on planeeritud hüdrandid. Päästeteenistusele on planeeritavale hoonetele tagatud juurdepääs avalikelt tänavatelt. Pea- ja kõrvaltänavate sõiduraja laius on 3.5 m ja juurdesõiduteede laius 6m.

Hoonete projekteerimisel ja ehitatamisel arvestada Vabariigi valitsuse määrusega nr. 315 27.oktoober 2004.a. "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded"

#### § 19. Tule naaberehitistele leviku takistamine

(1) Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

(2) Lõikes 1 nimetatud täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

(3) Lõikes 2 nimetatud hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseptsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures:

- 1) sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3;
- 2) selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest lisas 2 nimetatud arvväärtustest.

### III-10 Kuritegevusriskide vähendamine planeeringuga

Kuitegevuse ennetamiseks on planeeringuga ette nähtud järgmised abinõud:

- Ala planeeritakse selge tänavavõrgu ja avarate sisetänavatega, mille ääres haljasaladel paiknevad ka laste mänguväljakud ja üldkasutatavad haljasalad.
- Tagatakse ärikruuntide parkimisalade ja jalakäijate teede nõuetekohane valgustus.
- Väikeelamute kruntide piiridele ehitatakse aiad, et piirata võõraste sattumist elamute õuedesse millega välistatakse seal asuvate võimalike prügikonteinerite süütamist ja lõhkumist ning murdvarguse eesmärgil hoonesse tungimist.
- Haljasaladele ja jalakäijate tee äärde tuleb ette näha tänavamööblit, väikevorme, lille- ja prügikaste.
- Hoonete projekteerimisel tuleks vältida kergelt lõhutavate ja kergelt süüdatavate materjalide kasutamist.
- Välisviimistluses kasutada atraktiivseid värvitoone ja materjale, millelt on graffiti eemaldamine võimalik, (näit. värvitud betoon, krohv, turvaklaas jne.)
- Hoonete valmimisest alates tuleb kruntidel tagada pidev heakord ja tunnetatav omanike kohalolek ning tema hoolitsus keskkonna eest.
- Hoonete sissepääsudele valgustuse rajamine, samuti ka pargivalgustuse (kas pidevalt põlevad või liikumisanduritega lambid) rajamine hoonete tagaküljele.
- Laste mänguväljakute ja spordirajatiste inventar koheselt parandada või asendada selle lagunemisel

Ülesloetletud abinõud peaksid vähendama piirkonnas liikuvate ning seal elavate inimeste "kuriteohirmu" ning ning minimaliseerima vargusi, kallaletunge ja vandalismi.

### III-11 EHITUSÕIGUSE KOONDTABEL

JK. NR.	KRUNDI TÄHIS PLAANIL	KRUNDI A.ADRRESS VÕI A.ADRRESSI ETTEPANEK	KRUNDI PLA.NEE- RITUD SUURUS m2	HOONETE ALUNE PIND m2	KORRUSELISUS// MAX.KÕRGUS PÕHIHOONEL// ABIHOONEL (meetrites)	HOONETE MAX. ARV KRUNDIL (sh.elamu)	MAA SIHTOTS- TARVE JA % PROTSENT	TULE- PÜSIVUS	PARKIMIS- KOHTADE ARV	MÄRKUSED
1	F – 1		4078	-	-	-	L100%	-	-	Liidetav tänavakrunt
2	F – 2		4141	-	-	-	L100%	-	-	Liidetav tänavakrunt
3	F – 3		6574	1770	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		Täisehitus 30%
4	F – 4		4334	2600	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
5	F – 5		1250	-	-	-	L100%	-	-	
6	F – 6		1250	-	-	-	L100%	-	-	
7	F – 7		4420	440	2k//9m	3	EE100%	TP-3	2	
8	F – 8		7462	4477	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
9	F – 9		4532	2719	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
10	F – 10		4666	2800	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
11	F – 11		5784	3470	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
12	F – 12		4120	2472	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
13	F – 13		2342	1405	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
14	F – 14		2548	1529	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
15	F – 15		1754	1052	3k//15m	3	A50%,Th50%või L100%	TP-2		
16	F – 16		5166	-	-	-	Um100%	-	-	
17	F – 17		3238	-	-	-	A50%,Th50%või L100%	TP-2		
18	F – 18		1381	-	-	-	A50%,Th50%või L100%	TP-2		
19	F – 19		1932	1159	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP2		
20	F – 20		2741	1644	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP2		
21	F – 21		2426	1455	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
22	F – 22		1810	1086	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
23	F – 23		1475	885	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
24	F – 24		24420	-	-	-	L100%	-	-	
25	F – 25		1861	1116	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
26	F – 26		2000	1200	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
27	F – 27		2175	1305	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
28	F – 28		2233	1340	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
29	F – 29		2053	1231	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
30	F – 30		1764	1058	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
31	F – 31		1999	1199	3k//15m	3	A50%,Th50%või L100%	TP-2		
32	F – 32		4602	2761	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
33	F – 33		3350	2010	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
34	F – 34		3305	1963	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
35	F – 35		3338	2002	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
36	F – 36		3003	-	-	-	L100%	-	-	

JK. NR.	KRUNDI TÄHIS PLAANIL	KRUNDI AADRESS VÕI AADRESSI ETTEPANEK	KRUNDI PLAANE- RITUD SUURUS m2	HOONETE ALUNE PIND m2	KORRUSELISUS// MAX.KÕRGUS PÕHIHOONEL// ABIHOONEL (meetrites)	HOONETE MAX. ARV KRUNDIL (sh.elamu)	MAA SIHTOTS- TARVE JA % PROTSENT	TULE- PÜSIVUS	PARKIMIS- KOHTADE ARV	MÄRKUSED
37	F – 37		3803	2281	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
38	F – 38		5696	3417	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
39	F – 39		6824	4094	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
40	F – 40		4908	2944	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
41	F – 41		3227	1936	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
42	F – 42		1682	336	2k//9m	3	EE100%	TP-3	2	
43	F – 43		1329	-	-	-	L100%	-	-	Liidetav tänavakrunt
44	F – 44		6973	2090	3k//12m	3	A100%	TP-3		Täisehitus 30%
45	F – 45		3453	1209	4k//15m	3	E50%,A50%	TP-2		Täisehitus 35%
46	F – 46		3844	1038	4k//15m	3	E50%,A50%	TP-2		Täisehitus 27%
47	F – 47		804	-	-	-	L100%	-	-	Liidetav tänavakrunt
48	F – 48		4418	-	-	-	L100%	-	-	Liidetav tänavakrunt
49	F – 49		11885	-	-	-	L100%	-	-	Liidetav tänavakrunt
50	F – 50		5020	3012	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
51	F – 51		3537	2122	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
52	F – 52		3447	2068	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
53	F – 53		3449	2069	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
54	F – 54		6499	3899	3k//15m	3	U50%,A50%võiA50%,Th50%	TP-2		
55	F – 55		4289	2573	3k//15m	3	U50%,A50%võiA50%,Th50%	TP-2		
56	F – 56		10568	6340	3k//15m	3	Te100%võiA50%,Th50%	TP-2		
57	F – 57		4643	2785	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
58	F – 58		1543	-	-	-	L100%	-	-	Liidetav tänavakrunt
59	F – 59		5425	3255	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
60	F – 60		5480	3288	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
61	F – 61		4514	2708	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
62	F – 62		4579	2747	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
63	F – 63		4760	2856	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
64	F – 64		7572	4543	3k//15m	3	A50%,Th50%	TP-2		
65	F – 65		2123	-	-	-	Um100%	-	-	
66	F – 66		7084	4250	3k//15m	3	U50%,A50%	TP-2		
67	F – 67		1026	-	-	-	L100%	-	-	Liidetav tänavakrunt
68	F – 68		11027	-	-	-	L100%	-	-	Liidetav tänavakrunt
69	F – 69		2593	-	-	-	L100%	-	-	Liidetav tänavakrunt
70	F – 70		8921	-	-	-	L100%	-	-	Parkla krunt
71	F – 71		8122	4873	3k//15m	3	U50%,A50% või L100%	TP-2		Ühiskondliku hoone või parkla krunt
72	F – 72		6013	3607	3k//15m	3	L100%	TP-2		Parkla või ühiskondliku hoone krunt



JK. NR.	KRUNDI TÄHIS PLAANIL	KRUNDI AADRESS VÕI AADRESSI ETTEPANEK	KRUNDI PLAANE- RITUD SUURUS m2	HOONETE ALUNE PIND m2	KORRUSELISUS// MAX.KÕRGUS PÕHIHOONEL// ABIHOONEL (meetrites)	HOONETE MAX. ARV KRUNDIL (sh.elamu)	MAA SIHTOTS- TARVE JA % PROTSENT	TULE- PÜSIVUS	PARKIMIS- KOHTADE ARV	MÄRKUSED
74	F – 74		8056	2820	3k//15m	3	U50%,A50%	TP-2		Krundi täisehitus 35%
75	F – 75		4864	1702	3k//15m	3	U50%,A50%	TP-2		Krundi täisehitus 35%
76	F – 76		3975	1391	3k//15m	3	U50%,A50%	TP-2		
77	F – 77		7854	4712	3k//15m	3	L100%	TP-2		
78	F – 78		8547	-	-	-	L100%	-	-	Liidetav tänavakrunt
79	F – 79		89068	-	-	-	M100%	-	-	Põllumaa krunt
80	F – 80		91132	-	-	-	M100%	-	-	Põllumaa krunt
81	F – 81		96595	-	-	-	M100%	-	-	Põllumaa krunt
82	F – 82		16370	-	-	-	L100%	-	-	Põllutöömasinatetee/kergliiklustee krunt
83	F – 83		19996	11997	3k//15m	3	Ä50%,Th50%	TP-2		

## **KAARDID**

Kaart 1                      Situatsiooni skeem

Kaart 2

Kontaktala

1:15000

Kaart 3

Tugiplaan

1:3000

Kaart 4

Põhijoonis

1:3000

Kaart 5

Tehnovõrkude koondplaan

1:2000

## **V OSA    LISAD**