

OTSUS

Narva

29.01.2009 nr 7

Joala tn 21, Joala tn 23A, Joala tn 23B, Joala tn 23C ja Joala tn 23D maa-alade detailplaneeringu algatamine

1. Asjaolud ja menetlemise käik

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud Narva Gate OÜ volituse alusel Jaanus Mikk isikus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa-ala kruntideks jagamine, sihtotstarvete muutmine, ehitusõiguse määramine. Planeeringuga lahendatakse heakorrastuse, haljastuse ning liiklusskeemi (juurdepääsude ja parkimise) küsimused. Kavandatakse olemasolevate tehnovõrkude ja –rajatiste renoveerimine.

Planeeritava ala pindala on ca 30 ha.

Planeeringuala asub Narva linnas Kreenholmi linnaosas. Kogu territoorium on kultuuriväärtuste kaitseala, kus enamik hoonestest on kultuurimälestuse objektid ning tegemist on maastikukaitsealaga. Planeeritava maa-ala piir on määratud vastavalt asendiskeemile (Lisa 1). Kontaktala on määratud vastavalt lisa nr 2.

Detailplaneering toob kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepaneku.

2. Õiguslikud alused

Vastavalt Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse §22 lõikele 2 ning Planeerimisseaduse §10 lõikele 1, 5 ja 6 §12 lõike 1 ja 5 alusel algatatakse detailplaneering.

Lähteülesande koostamise alused on Planeerimisseadus, Narva linna üldplaneering.

Detailplaneering vormistatakse Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide alusel (ET-2 0104-0174).

Maakasutuse sihtotstarbed esitada Eesti Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a. määruse nr 155 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” alusel.

Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määruse nr 10 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” alusel. Planeeringu teksti koostamisel juhinduda EV Planeerimisseaduse terminoloogiast.

Planeeringute koosseis esitada vastavalt Narva Linnavalitsuse 18.10.2001. a määrusega nr 1745 kinnitatud juhendile “Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded”. Kehtestatud detailplaneering on aluseks projekteerimisel ja maakorralduslike toimingute tegemisel.

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

3. Otsus

Algatada **Joala tn 21, Joala tn 23A, Joala tn 23B, Joala tn 23C ja Joala tn 23D maa-alade** detailplaneering ning kinnitada allolev planeerimise lähteülesanne nr DP 18-2008.

3.1 Üldandmed

Tellijaja: Narva Gate OÜ volituse alusel Jaanus Mikk isikus.

Planeeringu asukoht: Joala tn 23 ja Joala tn 21, Narva linn.

Lähteülesanne on kehtiv kuni 2 aastat alates otsuse jõustumisest.

3.2 Planeeringu eesmärk

- Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa-ala kruntideks jagamine, sihtotstarvete muutmine, ehitusõiguse määramine. Planeeringuga lahendatakse heakorrastuse, haljastuse ning liiklusskeemi (juurdepääsude ja parkimise) küsimused. Kavandatakse olemasolevate tehnovõrkude ja –rajatiste renoveerimine.

3.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud

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

3.4 Olemasoleva olukorra iseloomustus

- Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks 100% tootmismaa (T).

3.5 Nõuded koostatavale planeeringule.

3.5.1 Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan. Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud ja kooskõlastatud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakonnas.

3.5.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: anda lähiümbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate ülekäigurajad, liikumissuunad ja bussipeatused. Esitada planeeritava ala funktsionaalsed seosed lähiümbrusega.

3.5.3 Võttes arvesse olemasolevat situatsiooni ja piirkonnas kehtivaid planeeringuid, esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, kavandatud hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.

3.5.4 Olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal.

3.5.5 Krundi ehitusõigus:

- määrata kruntide lubatud katastriüksuste sihtotstarbed (elamumaa, ärimaa, segaotstarve, sotsiaalmaa, transpordimaa);
- anda hoonete ja rajatiste üldfunktsioonid (multifunktsionaalne);
- määrata lubatud ehitiste arv krundil (37);
- määrata lubatud suurim ehitusalune pind (ca 88220 m²);
- määrata ehitiste lubatud kõrgus ja korruselisus (kuni 20 korrust). Arvestada naaberkruntide normatiivsete valgustingimuste tagamisega.
- määrata krundi täisehitusprotsent;
- määrata peamised arhitektuurinõuded ehitistele lähtudes elamukvartali vahetust lähedusest;
- ehitiste vahelised kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele;
- määrata uusehituse võimalused ja tingimused, nii stiililised, mahulised kui ka asukohanõuded tulenevalt piirkonna hoonestuse laadist;

- määrata katusekatte ja välisviimistluse lubatud materjalid, nõuded avatäidetele ning muudele hoone osadele ning detailidele (välisviimistluses mitte kasutada plekkprofiile, kasutada võib betoonpindasid, klaasi, krohvitud pindasid, kiviimitatsiooni, puitu);
- määrata katusekalded või selle vahemikud;

Kruntide ehitusõigus ja linnaehituslikud ning arhitektuursed nõuded on soovitatav anda loeteluna või tabelina.

3.5.6 Krundi hoonestusala piiritlemine: ehitusala siduda krundi piiridega.

3.5.7 Tänavate maa-alade ja liiklus- ja parkimiskorralduse määramine. Planeeringuga anda:

- liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse sõidurajad, sõidusuunad eraldatus invanõuded), anda tänava ristprofiil;
- tee maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja ligikaudsed laiused;
- kruntide planeeritud kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimise ning parkimiskohtade arvu lahendamine lähtudes parkimisnormatiividest;
- nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks;
- jalakäigutänavad.

3.5.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- planeeritav kohustuslik kõrg- ja madalhaljastuse rajamine;
- määrata haljastuseprotsent;
- anda planeeritava ala heakorrastuse lahendus;
- planeeringus käsitleda sorteeritud jäätmete kogumise vajadust;
- vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmise, sademevete ärajuhtimine);
- väikevormid;
- piirete kasutamine on lubatud.

3.5.9 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.

- anda olemasoleva olukorra iseloomustus;
- lahendada tehnovarustus koos uute tehnovõrkude paigaldamisega koos vajalike võimsuste äranäitamise ja vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised tellib detailplaneeringu algatamist taotlenud isik;
- anda tehnovarustuse põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, küte, gaasivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- lubatud ja keelatud lahendused ehitiste ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel, lokaalsete lahenduste lubatavus ja tingimused;
- tehnovõrkudele reserveeritavad maa- alad, tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnovõrkudest;
- tuleohutuse tagamine: hoonete tulepüsivus ja kujud;
- määrata hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;

3.5.10 Kitsenduste ja servituutide määramise vajadus.

- Vastavalt vajadusele anda ettepanek kinnisomandi kitsenduste ja realservituutide seadmiseks: teeservituudid ja muud servituudid.
- Tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid kanda tehnovõrkude koondplaanile.

3.6 Planeeringu koosseis

3.6.1 Situatsiooni skeem, M 1:10 000;

3.6.2 Olemasolev olukord M 1:500;

3.6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:1000;

3.6.4 Planeeringu põhijoonis ehitusõiguse, liiklusskeemi, maakasutuse ja haljastuskavaga M 1:500;

3.6.5 Tehnovõrkude planeering M 1:500;

3.6.6 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv põhijoonis aerofotol;

- 3.6.7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3D asukohafotol;
- 3.6.8 Seletuskiri;
- 3.6.9 Lähtematerjalid (lähteülesanne, detailplaneeringu algatamise otsus, ajalehe väljalõiked planeeringu menetlemisest, tehnovõrkude valdajate eeltingimused);
- 3.6.10 Planeeringu kooskõlastajate kirjad ning kooskõlastuste koondtabel.

3.7 Planeeringu eskiisprojekti koosseis

Detailplaneeringu eskiislahendus esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile läbivaatamiseks. Korraldatakse vähemalt 1 eskiisilahenduste avalik arutelu.

- 3.7.1 Situatsiooni skeem, M 1:10 000;
- 3.7.2 Olemasolev olukord M 1:500;
- 3.7.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:1000;
- 3.7.4 Planeeringu põhijoonis ehitusõiguse, liiklusskeemi, maakasutuse ja haljastuskavaga M 1:500;
- 3.7.5 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv põhijoonis aerofotol;
- 3.7.6 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3D asukohafotol;
- 3.7.7 Seletuskiri;
- 3.7.8 Lähtematerjalid (lähteülesanne, detailplaneeringu algatamise otsus, ajalehe väljalõiked planeeringu menetlemisest);

3.8 Planeeringu esitamise ja kooskõlastamine

3.8.1 Lõplik detailplaneeringu projekt koos nõutavate kooskõlastustega esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile neljas eksemplaris paber kandjal menetlemiseks ja ühes eksemplaris elektronkandjal (seletuskiri; joonised) kehtestamiseks.

3.8.2 Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil on õigus nõuda detailplaneeringu makettide, illustreerivate jooniste ja planšetil jooniste esitamist detailplaneeringu avalikustamiseks.

3.8.3 Detailplaneeringu kehtestamiseks vajalike kooskõlastuste loetelu:

- Ida-Virumaa Päästeteenistus Narva Komando,
- Ida- Virumaa Tervisekaitsetalitus,
- Ida- Virumaa Keskkonnateenistus,
- Maanteeameti Narva linna spetsialist,
- Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet;
- Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet,
- Muinsuskaitseamet;
- Planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajad,
- Kaasata detailplaneeringu koostamisse jäävad piirinaabrid.

Kooskõlastused võtta vastavatele joonistele. Tekstilises osas, seletuskirjas, esitada kooskõlastuste kokkuvõtte, kus näidata, millisel joonisel kooskõlastus asub, kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi ning kontaktnumber.

Detailplaneeringu kooskõlastamine korraldab planeeringu tellinud/ algatamisettepaneku teinud osapool. Detailplaneering suunatakse pärast kooskõlastamist avalikule väljapanekule. Juhul, kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused on vajalik hankida uued kooskõlastused.

3.9 Lisad

3.9.1 Asendiskeem (Lisa 1).

3.9.2 Kontaktalaskeem (Lisa 2).

3.9.3 Avalikustada detailplaneeringu algatamine massiteabevahendites.

3.9.4 Narva Linnavalitsusel linnapea isikus sõlmida leping detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmiseks Narva Gate OÜ-ga.

4. Rakendussätted

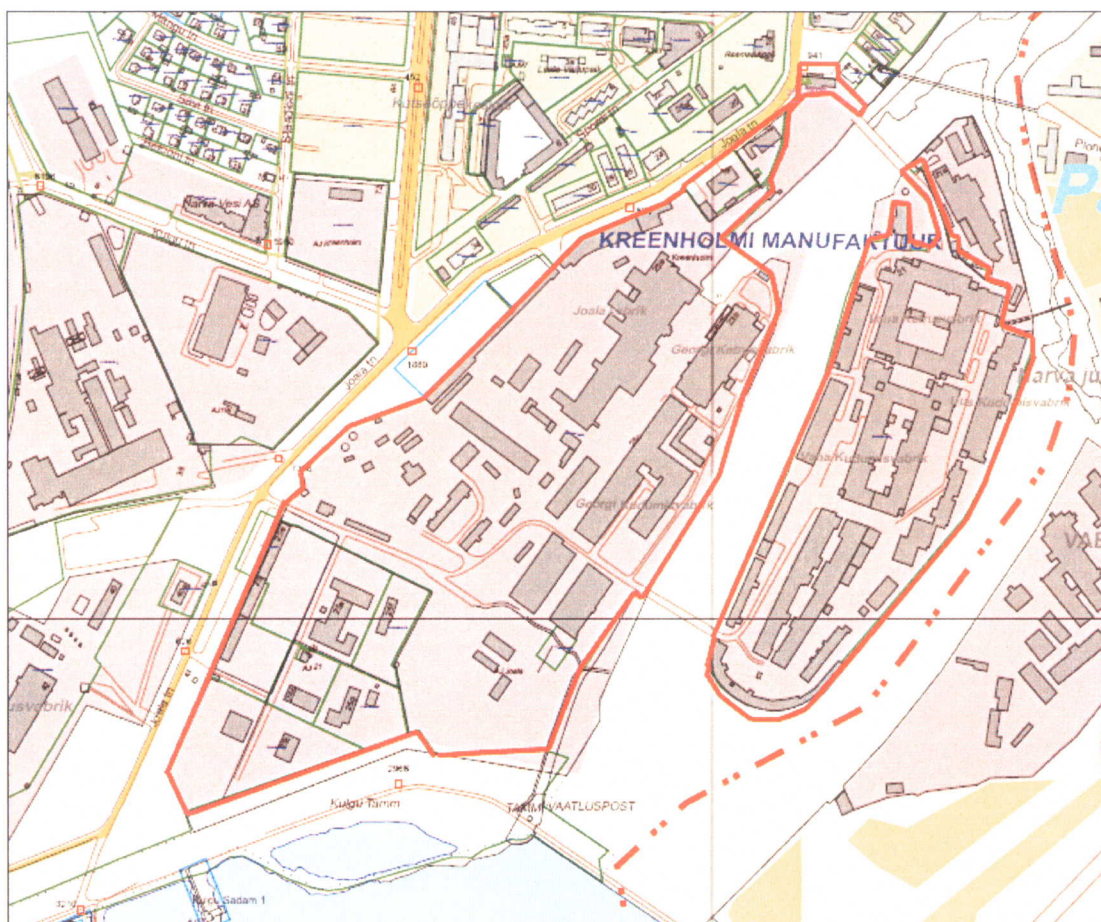
4.1 Otsus jõustub teatavaks tegemisest.

4.2 Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumaja 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Mihhail Stalnuhhin
Linnavolikogu esimees

**Joala tn 21, Joala tn 23A, Joala tn 23B, Joala tn 23C ja Joala tn 23D
maa-alade detailplaneeringu asukohaskeem**



— Detailplaneeringu maa – ala piir

Pindala ca 30 ha

**Joala tn 21, Joala tn 23A, Joala tn 23B, Joala tn 23C ja Joala tn 23D maa-alade
detailplaneeringu kontaktala skeem**

