

OTSUS

Narva

25.09.2009 nr 125

Ancis Daumani tn 4B ja Ancis Daumani tn 4C maa-ala detailplaneeringu algatamine

1. Asjaolud ja menetlemise käik

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud OÜ Castnix Invest juhatuse liikme Anatoli Ivanovi isikus (isikukood 36008113712). Tellijaga on sõlmitud finantseerimisleping (koopia lisatud).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale alale ehitusõiguse määramine hooldekodu, arstikeskuse ja korterelamute ehitamiseks, maa-ala heakorrastuse ja haljastuse rajamine nii planeeritaval alal kui ka naabruses.

Planeeritava ala pindala on ca 3 ha.

Planeeritav ala asub Narva linnas Pähklikmäe linnaosas korruselamukvartalis. Planeeritava maa-ala piir on määratud vastavalt asendiskeemile (Lisa 1). Kontaktala on määratud vastavalt lisale nr 2.

Detailplaneering ei too kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepaneku.

2. Õiguslikud alused

Vastavalt Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse §22 lõige 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 juhtfunktsioonid vastavalt kehtivale üldplaneeringule (Planeerimisseadus §8 lg3 p3).

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

Planeeringute koosseis esitada vastavalt Narva Linnavalitsuse 18.10.2001 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

3.1 Algatada **Ancis Daumani tn 4B ja Ancis Daumani tn 4C maa-ala** detailplaneering ning kinnitada allolev planeerimise lähteülesanne nr DP 03-2009.

3.2 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet paneb kuu aja jooksul pärast detailplaneeringu algatamise otsuse tegemist detailplaneeringualal nähtavale kohale informatsioonitahvli või -teatise vähemalt kuuks ajaks vastavalt planeerimisseaduse § 12 lg 3¹.

3.3 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teadaandeid.

3.4 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet teeb tellijale teatavaks käesoleva otsuse vastuvõtmisest.

3.5 Üldandmed ja lähteseisukohad nr DP 03-2009

Tellijaja: OÜ Castnix Invest

Planeeringu asukoht: Ancis Daumani tn 4B, Ancis Daumani tn 4C, Narva linn.

Lähteülesanne on kehtiv kuni 2 aastat alates otsuse jõustumisest.

3.6 Planeeringu eesmärk

- Planeeritavale alale ehitusõiguse määramine hooldekodu, arstikeskuse ja korterelamute ehitamiseks, maa-ala heakorrastuse ja haljastuse rajamine nii planeeritaval alal kui ka naaberkeskkonna elanikele.
- Daumani tn 4B, Daumani tn 4C omanik on OÜ Castnix Invest.

3.7 Arvestamisele kuuluvad planeeringud

- Narva Linnavolikogu 28.11.2001 otsusega nr 92/49 kehtestatud Narva linna üldplaneering.
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.
- Kõik Pähklimäe linnaosas algatatud ja kinnitatud detailplaneeringud.

3.8 Olemasoleva olukorra iseloomustus

- Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks 60% ärimaad ja 40% korruselamumaad, tootmiskaad ja ühiskondlike hoonete maad.

3.9 Nõuded koostatavale planeeringule.

3.9.1 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.

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

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

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

3.9.5 Krundi ehitusõigus:

- ehitusala määramisel tuleb kinni pidada juba väljakujunenud tänavate ehitusjoonest;
- määrata kruntide lubatud katastriüksuste sihtotstarbed (sotsiaal-, äri- ja elamumaa);
- anda hoonete ja rajatiste üldfunktsioonid (hooldekodu, arstikeskus, korterelamud);
- määrata lubatud ehitiste arv krundil (kuni 6);
- määrata lubatud suurim ehitusalune pind (kuni 8500 m²);
- määrata ehitiste lubatud kõrgus ja korruselisus (kuni 5 korrust). Arvestada naaberkruntide normatiivsete valgustingimuste tagamisega;

- määrata krundi täisehitusprotsent;
- määrata peamised arhitektuurinõuded ehitistele lähtudes asukohast;
- 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;
- määrata katusekalded või selle vahemikud.

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

3.9.6 Vajadusel planeeritava ala krundipiiride muutmine:

Määrata vastavalt detailplaneeringu eesmärgile. Planeeringuga anda maakasutuse bilansi koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja kavandatud kruntide pindalade suhe ja sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse jäävad maa-alad).

3.9.7 Krundi hoonestusala piiritlemine: ehitusala siduda krundi piiridega.

- ### 3.9.8 Tänavate maa-alade ja liiklus- ja parkimiskorralduse määramine. Planeeringuga anda:
- liikluskorralduse põhimõtted (lahendada juurdepääsud ja väljapääsud põhitänavatelt, autoliikluse sõidurajad, pöörderaadiused, sõidusuunad ja nende 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 parkimismatiividest;
 - tänavate (juurdepääsude) ja tänavatega ristumiste kõrgusarvud;
 - määrata teekaitsevöönd ja selle ulatus;
 - jalakäigutänavad.

3.9.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- planeeritav kohustuslik kõrg- ja madalhaljastuse rajamine;
- määrata haljastuseprotsent;
- anda planeeritava ala heakorrastuse lahendus;
- planeeringus käsitleda jäätmete sorteeritud kogumise vajadust;
- vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete ärajuhtimine);
- väikevormid.

3.9.10 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 kujad;
- määrata hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

3.9.11 Kitsenduste ja servituutide määramise vajadus.

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

3.10 Planeeringu koosseis

Kooskõlastuse saamiseks esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile detailplaneering vähemalt kahes identses eksemplaris. Kaustad komplekteerida nii, et oleks selgelt eristatavad detailplaneering ning selle lisad. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest (Planeerimisseadus § 2 lg 1), kõik ülejäänud osad moodustavad lisad ning asuvad kausta lõpus.

3.10.1 Situatsiooni skeem, M 1:10 000;

3.10.2 Olemasolev olukord M 1:500;

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

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

3.10.5 Tehnovõrkude planeering M 1:500;

3.10.6 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv põhijoonis aerofotol;

3.10.7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3D joonis;

3.10.8 Seletuskiri;

3.10.9 Lähtematerjalid (detailplaneeringu algatamise ja vastuvõtmise otsused, ajalehe väljalõiked planeeringu menetlemisest, tehnovõrkude valdajate eeltingimused);

3.10.10 Planeeringu kooskõlastajate kirjad ning kooskõlastuste koondtabel.

3.11 Planeeringu eskiisprojekti koosseis

Detailplaneeringu eskiislahendus esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile läbivaatamiseks vähemalt kahes identses eksemplaris. Vajadusel korraldatakse eskiisilahenduste avalik arutelu.

3.11.1 Situatsiooni skeem, M 1:10 000;

3.11.2 Olemasolev olukord M 1:500;

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

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

3.11.5 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv põhijoonis aerofotol;

3.11.6 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3D joonis;

3.11.7 Seletuskiri;

3.11.8 Lähtematerjalid (detailplaneeringu algatamise otsus, ajalehe väljalõiked planeeringu menetlemisest).

3.12 Planeeringu esitamise ja kooskõlastamine

3.12.1 Lõplik detailplaneeringu projekt koos nõutavate kooskõlastustega esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kolmes eksemplaris paber kandjal menetlemiseks ja kolmes eksemplaris elektronkandjal (seletuskiri – .pdf; joonised – .pdf, .dgn, .dwg) kehtestamiseks.

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

3.12.3 Detailplaneeringu kehtestamiseks vajalike kooskõlastuste loetelu:

Ida- Virumaa Keskkonnateenistus;

- Ida-Virumaa Päästeteenistus;
- Ida-Virumaa Tervisekaitsetalitus;
- Maanteeamet;
- Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet;
- Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet;
- Planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajad;

- Kaasata detailplaneeringu koostamisse jäävad piirinaabrid ning planeeringualasse jäävad maaomanikud.

Kooskõlastused võtta vastavatele joonistele. Tekstilises osas ehk seletuskirjas, esitada kooskõlastuste kokkuvõte, 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/ Igatamisettepaneku 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.

4. Lisad

4.1 Asendiskeem (Lisa 1).

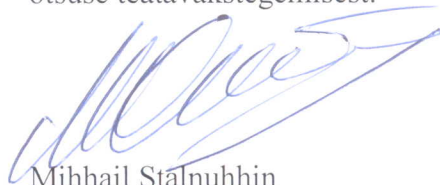
4.2 Kontaktalaskeem (Lisa 2).

4.3 Leping Ancis Daumani tänav 4B ja Ancis Daumani tänav 4C maa-ala detailplaneeringu koostamise ja koostamise finantseerimise õiguse üle andmise kohta.

5. Rakendussätted

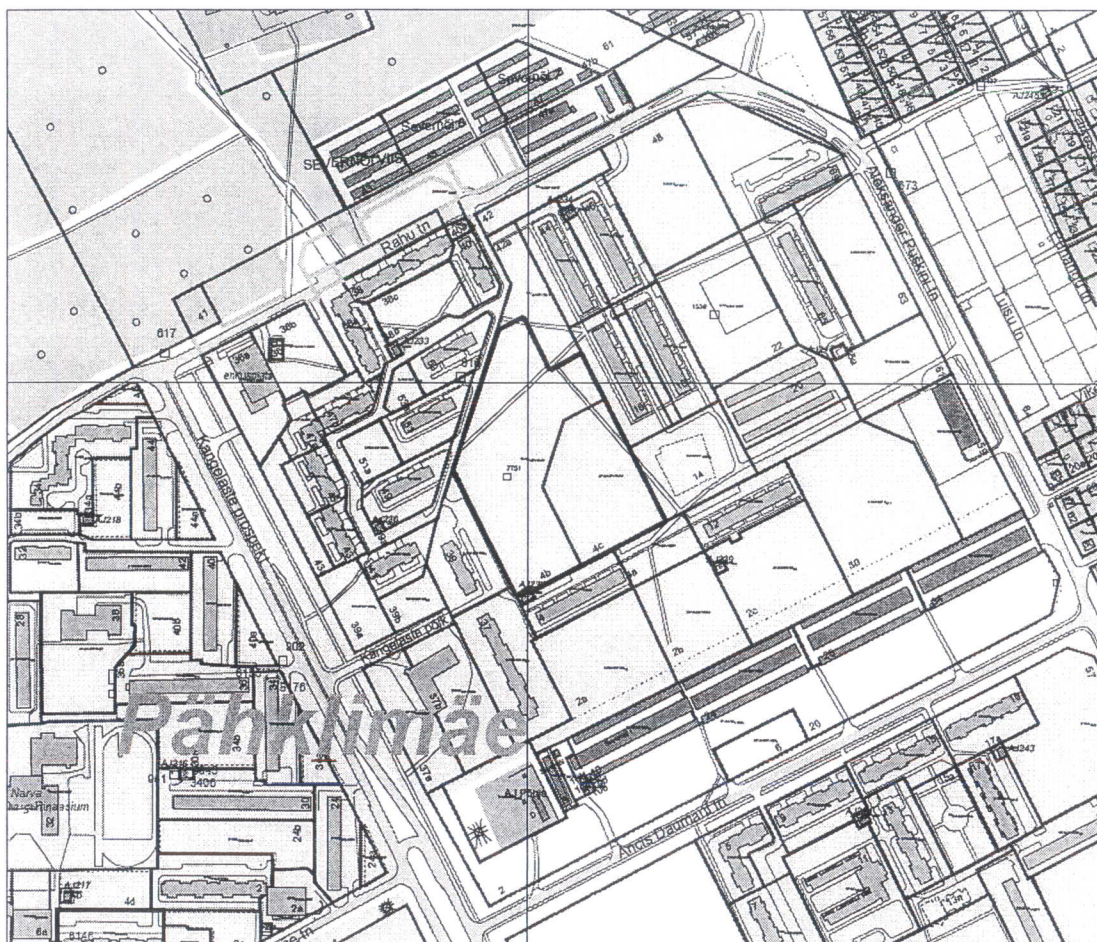
5.1 Otsus jõustub teatavastegemisest.

5.2 Otsust võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumaja 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.



Mihhail Stalnuhhin
Linnavolikogu esimees

**Ancis Daumani tn 4B ja Ancis Daumani tn 4C maa-ala detailplaneeringu
asukohaskeem**



— Detailplaneeringu maa-ala piir

Pindala ca 2 ha

Ancis Daumani tn 4B ja Ancis Daumani tn 4C maa-ala detailplaneeringu kontaktala skeem

