

OTSUS

Narva

11.02.2010 nr 23

Haigla tn 1 maa-ala detailplaneeringu algatamine

1. Asjaolud ja menetlemise käik

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud SA Narva Haigla juhatuse liikme Olev Silland'i isikus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale maa-alale ehitusõiguse määramine olemasolevale hoonele juurdeehituse ja hooneid ühendava pääsra rajamiseks. Lahendatakse liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused, määratakse tehnovõrkude asukohad. Planeeritava ala pindala on ca 2 ha. Ala asub Narva linnas Kreenholmi linnaosas ning hõlmab Haigla tn 1 kinnistu ja sellega külgnevad Haigla tn, Mihhail Maslovi tn ja Spordi tn lõigud. Ala kuulub Kreenholmi kinnismälestiste kaitsevööndisse.

Detailplaneering ei too kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeritava maa-ala piir on määratud vastavalt otsusele lisatud asukohaskeemile (lisa 1). Kontaktala on määratud vastavalt otsusele lisatud skeemile (lisa 2).

2. Õiguslikud alused

Planeerimisseaduse § 10 lõigete 1 ja 5, Narva linna põhimääruse punkti 4.4.29, Narva linna ehitusmääruse § 5 lõige 8 punkti 3 alusel algatatakse detailplaneering.

3. Otsus

Algatada Haigla tn 1 maa-ala detailplaneering ning kinnitada allolevad planeerimise lähteseisukohad.

3.1 Üldandmed

Tellija: SA Narva Haigla juhatuse liikme Olev Silland'i isikus.

Planeeringu asukoht: Haigla tn 1, Narva linn.

Planeeringu lähteseisukohad kehtestada **kaheks aastaks** alates otsuse jõustumisest, peale mida tuleb taotleda uued lähteseisukohad, kui selleks ajaks ei ole Narva Linnavalitsusele planeeringut esitatud planeerimisseaduse § 18 sätestatud planeeringu vastuvõtmise otsuse tegemiseks.

3.2 Planeeringu eesmärk

Planeeritavale maa-alale ehitusõiguse määramine olemasolevale hoonele juurdeehituse ja hooneid ühendava pääsra rajamiseks. Lahendatakse liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused, määratakse tehnovõrkude asukohad.

3.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud:

- Lähteseisukohtade 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 lg 3 p 3).
- Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse vastavalt kehtivale üldplaneeringule. 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.
- Narva Linnavolikogu 28.11.2001 otsusega nr 92/49 kehtestatud Narva linna üldplaneering.
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.
- Haigla tn 1, 3, 5, 7, 9 maa-ala detailplaneering (kehtestati 25.09.2009 Narva Linnavolikogu otsusega nr 124).

3.4 Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks 100% ühiskondlike hoonete maa.
- Maa-alal on olemas kehtiv mõõdistus.
- Maa-alal asuvaid olemasolevaid hooned kasutatakse tervishoiuasutuste hoonetena.

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 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti peageodeeti poolt.
- 3.5.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: anda lähikümbruse olemasolev ja planeeritud liikluskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate ülekäigurajad, liikumissuunad ja bussipeatused, samuti lähikümbruse olulisemad objektid. Esitada planeeritava ala funktsionaalsed seosed lähikümbrusega ning tähistada algatatud ja kehtestatud ümbritsevad detailplaneeringud.
- 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 aadress, krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve, katastriüksuse olemasoleval korral number, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal.
- 3.5.5 Planeeritava ala kruntideks jaotamine: planeeringus näidata maakasutuse bilansi koondtabel. Olemasolevaid krundipiire ei muudeta.

3.5.6 Krundi ehitusõigus:

- määrata krundi lubatud kasutamise sihtotstarve (100% AT – tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuse maa);
- anda hoonete ja rajatiste üldfunktsioonid (haigla);
- määrata lubatud ehitiste arv krundil (1 olemasolev ja 1 planeeritud);
- määrata lubatud suurim ehitusalune pind (kokku kuni 4700 m², neist 3200 m² on olemasoleva hoone ehitusalune pind, 1200 m² planeeritud juurdeehituse ehitusalune pind ning 300 m² planeeritud hooneid ühendava osa ehitusalune pind);
- määrata ehitiste lubatud kõrgus räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena ja korruselisus (6 korrust olemasoleval hoonel; 3 korrust ja kelder ehk kuni 12 m planeeritud juurdeehitusel ning 1 korrust ja kelder planeeritud hooneid ühendaval osal). Arvestada naaberkruntide normatiivsete valgustingimuste tagamisega.
- määrata krundi täisehitusprotsent;
- määrata peamised arhitektuurinõuded ehitistele;
- ehitiste vahelised kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele;
- määrata uusehituse võimalused ja tingimused, nii stilistilised, mahulised kui ka asukohanõuded tulenevalt piirkonna hoonestuse laadist ning eripärast;
- arhitektuursed nõuded ja piirangud määrata lähtudes Haigla tn 1 olemasoleva hoone arhitektuursest lahendusest.
- määrata katusekatte ja välisviimistluse lubatud materjalid, nõuded avatäidetele ning muudele hoone osadele ning detailidele;
- määrata katusekalded ja/või nende vahemikud,

Kruntide ehitusõigus ja linnaehituslikud ning arhitektuursed nõuded on soovitatav anda looteluna või tabelina, kruntide kaupa.

3.5.7 Krundi hoonestusala piiritlemine: ehitusala siduda krundi piiridega.

3.5.8 Tänavate maa-alade ning liiklus- ja parkimiskorralduse määramine.

Planeeringuga anda:

- liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus invanõuded), anda teede ristprofiil;
- esitada juurdepääsud hoonetesse ja krundile;
- tee maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja ligikaudsed laiused;
- ette näha ülekäigurajad Haigla, Spordi ja Mihhail Maslovi tänavatele;
- kruntide planeeritud kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimise ning parkimiskohtade arvu lahendamine lähtudes parkimisnormatiividest võttes aluseks vahevööndi normi;
- tänavate (juurdepääsude) ja tänavatega ristumiste kõrgusarvud;
- vajadusel määrata teekaitsevöönd ja selle ulatus.

3.5.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

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

3.5.10 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 tulepüüvisus ja kujud;
- määrata hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;
- esitada tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus).

3.5.11 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.

3.6 Planeeringu koosseis:

- 3.6.1 Situatsiooniskeem, M 1:10 000;
- 3.6.2 Geodeetiline alusplaan, M 1:500;
- 3.6.3 Olemasolev olukord, M 1:500;
- 3.6.4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:1000;
- 3.6.5 Planeeringu põhijoonis ehitusõiguse, liikluskemi, maakasutuse ja haljastuskavaga M 1:500;
- 3.6.6 Tehnovõrkude koondplaan, M 1:500;
- 3.6.7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3D joonis;
- 3.6.8 Seletuskiri;
- 3.6.9 Lähtematerjalid (lähteseisukohad, detailplaneeringu algatamise otsus, ajalehe väljalõiked planeeringu menetlemisest, tehnovõrkude valdajate eeltingimused);
- 3.6.10 Planeeringu kooskõlastajate kirjad ning kooskõlastuste koondtabel.
- 3.6.11 Planeeringukaustade koostamisel esitada selgelt planeering ning selle lisad vastavalt Planeerimisseaduse § 2 lg 1.

3.7 Planeeringu eskiisprojekti koosseis:

- 3.7.1 Situatsiooniskeem, M 1:10 000;
- 3.7.2 Geodeetiline alusplaan, M 1:500;
- 3.7.3 Olemasolev olukord M, 1:500;
- 3.7.4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:1000;
- 3.7.5 Planeeringu põhijoonis ehitusõiguse, liikluskemi, maakasutuse ja haljastuskavaga, M 1:500;
- 3.7.6 Seletuskiri;
- 3.7.7 Lähtematerjalid (lähteseisukohad, detailplaneeringu algatamise otsus, ajalehe väljalõiked planeeringu menetlemisest).

Detailplaneeringu eskiislahendus esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile läbivaatamiseks ühes eksemplaris. Eskiisilahenduse avaliku arutelu läbiviimise vajadus määratakse töö käigus.

3.8 Planeeringu esitamine ja kooskõlastamine:

- 3.8.1 Lõplik detailplaneeringu projekt koos nõutavate kooskõlastustega esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile neljas eksemplaris

paber kandjal menetlemiseks ja neljas eksemplaris elektronkandjal (seletuskiri – .doc, .pdf; joonised – .dgn, .dwg ja .pdf) 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 Päästeteenistuse Narva Komando,
- Ida-Virumaa Tervisekaitsetalitus,
- Ida-Virumaa Keskkonnateenistus,
- Maanteeamet,
- Muinsuskaitseamet;
- Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet;
- Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet,
- Planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajad,
- Kaasata detailplaneeringu koostamisse planeeringuala piirinaabrid.

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

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

4. Rakendussätted

4.1 Narva linna Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid.

4.2 Otsus jõustub seadusega ettenähtud korras.

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



Mihhail Stalnuhhin
Linnavolikogu esimees

Haigla tn 1 maa-ala detailplaneeringu kontaktala skeem

