

OTSUS

Narva

26.08.2010 nr 131

Jaama plats ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine

1. Asjaolud ja menetlemise käik

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud SA Narva Linna Arendus juhatuse liikme Stanislav Sorokin'i isikus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale maa-alale ehitusõiguse määramine bussiterminali rajamiseks. Lahendatakse liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused, määratakse tehnovõrkude asukohad. Planeeritava ala pindala on ca 2,0 ha. Ala asub Narva linnas Joaoru linnaosas.

Detailplaneering ei too kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeritava maa-ala piir ja kontaktala on määratud vastavalt otsusele lisatud asukohaskeemile (lisa 1).

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 Jaama plats ja selle lähiala detailplaneering ning kinnitada allolevad planeerimise lähteseisukohad.

3.1 Üldandmed

Tellija: esitanud SA Narva Linna Arendus juhatuse liikme Stanislav Sorokin'i isikus.

Planeeringu asukoht: Vaksali tn 19, Jaama plats, Jaama park, 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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale maa-alale ehitusõiguse määramine bussiterminali 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.
- Juhkentali tn 8, Vaivara tn 7 ja nende lähiala detailplaneering (võeti vastu 30.06.2010 Narva Linnavolikogu otsusega nr 114).

3.4 Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala kruntide maakasutuse sihtotstarbeks korruselamu- ja ärimaa ning ühiskondlike hoonete maa ja liiklusmaa.
- Maa-alal on olemas kehtiv mõõdistus (ei ole terviklik).

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 liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate ülekäigurajad, liikumissuunad ja bussipeatused, samuti lähikonna 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 olemasolukorral 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 Kruntide ehitusõigus:
- määrata kruntide lubatud kasutamise sihtotstarbed (vastavalt kehtivale Narva linna üldplaneeringule);
 - anda hoonete ja rajatiste üldfunktsioonid (bussiterminal, äri- ja eluhoone, park, teed ja parklad);
 - määrata lubatud ehitiste arv kruntidel (Vaksali tn 19 – 1, Jaama plats – kuni 2);
 - määrata lubatud suurim ehitusalune pind (Vaksali tn 19 – kuni 300 m², Jaama plats – kuni 500 m²);

- määrata ehitiste lubatud kõrgus räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena ja korruselisus (Vaksali tn 19 – kuni 16 m ehk 4 korrust, Jaama plats – kuni 6 m ehk 1 korrus). 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;
- arvestada Vaksali tn 19 ja Raudteejaama hoonete arhitektuuriga.
- 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 loeteluna 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;
- 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 heakorrasuse põhimõtted:

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

3.5.10 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:

- anda olemasoleva olukorra iseloomustus;
- lahendada tehnovarustus koos uute tehnovõrkude paigaldamisega koos vajalike võimsuste äranäitamisega 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;
- 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, liiklusskeemi, 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, liiklusskeemi, 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;
 - Keskkonnaamet;
 - Ida Regionaalne Maanteeamet;
 - Muinsuskaitseamet;
 - Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet;
 - Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet;
 - Planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajad;
 - Kaasata detailplaneeringu koostamise 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.

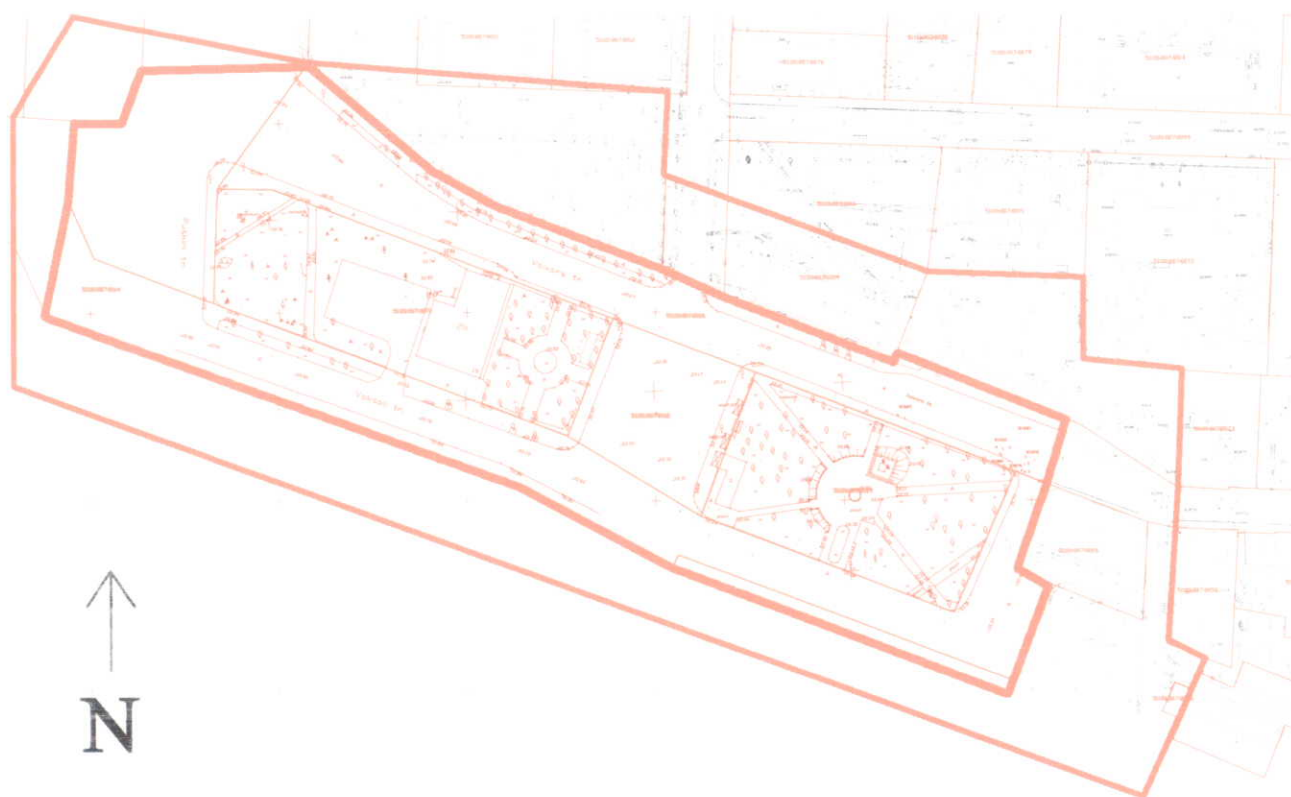
4. Rakendussätted

- 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

Jaama platsi ja selle lähiala detailplaneeringu asukohaskeem



Planeeringuala



Kontaktvöönd

Asendiplaan 1:2000

Planeeringuala ligikaudne pindala 2,0 ha