

## OTSUS

Narva

21.10.2010 nr 144

### Vestervalli tn 20 detailplaneeringu algatamine

#### 1. Asjaolud ja menetlemise käik

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud Kiriku Varahaldus OÜ juhatuse liikme Mati Maanas'e isikus. 06.09.2010 esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse järgi kavandatakse 1626 m<sup>2</sup> suurusele Vestervalli tn 20 krundile ehitada kuni 2 ehitist. Ehitiste kavandatav kõrgus on kuni 4 korrust (koos katusekorrusega) ning ehitusalune pind kuni 950 m<sup>2</sup>. Krundi planeeritava maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Planeeringu käigus on võimalik planeeringuala maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine elamumaaks. Sama detailplaneeringuga peab lahendama liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused, määrama tehnoõrkude asukohad. Taotleva planeeringuala pindala on ca 0,2 ha.

Ala asub Narva linnas Vanalinna linnaosas Narva Muuseumi Kuntsigalerii vahetuses läheduses.

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala kruntide maakasutuse sihtotstarbeks korruselamu- ja ärimaa ning ühiskondlike hoonete maa.

Planeeringuala piir ja kontaktala on määratud vastavalt käesolevale otsusele lisatud asukohaskeemile (lisa 1).

Kuna planeeringuala asub Narva linna Vanalinna linnaosas, detailplaneeringu koostamise aluseks on arheoloogilised eeluuringud ja muinsuskaitse eritingimused, mis tuleb teostada peale planeeringu algatamist ja enne eskiislahenduse esitamist.

#### 2. Õiguslikud alused

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

#### 3. Otsus

Algatada Vestervalli tn 20 detailplaneering ning kinnitada allolevad planeerimise lähteseisukohad.

#### 4. Lähteseisukohad

##### 4.1 Üldandmed

Tellija: Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet

Huvitatud isik: Kiriku Varahaldus OÜ

Planeerija: Arhitektuuribüroo Zero OÜ

Planeeringu asukoht: Vestervalli tn 20, Narva linn

Planeeringu koostamise ja finantseerimise kord reguleeritakse tellija, huvitatud isiku ja planeerija vahel sõlmitud lepinguga nr DP 05/2010 Vestervalli tn 20 ja lähiala detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise kohta.

Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile **24 kuu** jooksul arvates detailplaneeringu algatamise otsuse jõustumisest. Kui nimetatud tähtaja jooksul ei ole detailplaneeringu koostamisele asutud, siis kaotavad lähteseisukohad kehtivuse. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku põhjendatud taotluse alusel võib Linnavalitsus otsustada detailplaneeringu koostamise tähtaja pikendamise. Kirjalik taotlus tuleb esitada Ametile **30 päeva** enne käesolevas lõikes sätestatud tähtaja lõppemist.

#### 4.2 Planeeringu eesmärk:

- planeeritava maa-alal olemasolevate krundipiiride muutmine;
- ehitusõiguse määramine;
- planeeringualal liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), heakorrastuse ja haljastuse lahendamise;
- tehnovõrkude asukohtade määramine.

#### 4.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid:

- 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 juhendada 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 Linnavalikogu 30.11.2006 otsusega nr 208 algatatud Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneering.
- Narva Linnavalikogu 14.08.2008 otsusega nr 243 algatatud Narva linna Vanalinna linnaosa keskkonnamõju strateegiline hindamine.
- Narva Linnavalikogu 28.11.2001 otsusega nr 92/49 kehtestatud Narva linna üldplaneering.
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.

#### 4.4 Nõuded koostatavale planeeringule

- 4.4.1 Tiitellehel esitada planeeringu nimi vastavalt detailplaneeringu algatamisotsusele. Tiitellehel esitada kausta koostamise kuupäev.
- 4.4.2 Seletuskirja leheküljed peavad olema nummerdatud.
- 4.4.3 Kõikidele joonistele tuleb peale kanda planeeritava maa-ala piir, kirjanurk ja planeeringu koostaja originaalallkiri ning tingmärkide seletused.
- 4.4.4 Situatsiooniskeem vormistada formaadis A4 ning vabas mõõtkavas. Skeemile kanda tänavanimed ja orienteerumist lihtsustavate objektide nimetused.
- 4.4.5 Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi ja töö number). Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia vanemspetsialisti poolt.
- 4.4.6 Olemasoleva olukorra joonisel esitada aadress, krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve, katastriüksuse number, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ja olemasolev situatsioon planeeritava alal.
- 4.4.7 Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsete ja linnaehituslikke seoste iseloomustus
- 4.4.7.1 Kontaktala määratakse vastavalt algatamisotsusele lisatud asukohaskeemile (käesoleva otsuse lisa 1) sobivas mõõtkavas.
- 4.4.7.2 Anda lähiümbruse olemasolev ja planeeritud liikluskeem, sealhulgas juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate ülekäigurajad, liikumissuunad ja bussipeatused, samuti lähikonna olulisemad objektid.

- 4.4.7.3 Esitada planeeritava ala funktsionaalsed seosed lähiümbrusega ning tähistada planeeringuala ümbritsevad algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud koos vastavate Narva Linnavolikogu otsuste kuupäevade ja numbritega.
- 4.4.7.4 Näidata kontaktalas kehtestatud detailplaneeringute põhilahendused ning ka planeeringujärgne üldine põhilahendus.
- 4.4.7.5 Võttes arvesse olemasolevat situatsiooni ja piirkonnas kehtivaid planeeringuid, esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, kavandatud hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.
- 4.4.8 Planeeringu põhijoonise iseloomustus
- 4.4.8.1 Esitada planeeritaval maa-alal olemasolevad ja kavandatavad krundipiirid koos positsioonide numbritega ning vajadusel aadressi ettepanekutega. Esitada maakasutuse bilansi koondtabel.
- 4.4.8.2 Näidata olemasolevad säilitatavad, restaureeritavad, renoveeritavad, lammutatavad ja kavandatavad hoonestusalad. Näidata hoonestusalad, kus kavandatakse juurde- ja pealeehitamine. Arvestada naaberhoonete arhitektuuriga.
- 4.4.8.3 Näidata kohustuslik ehitusjoon. Ehitusala siduda krundi piiridega.
- 4.4.8.4 Vajadusel näidata piirde asukoht, materjal, tüüp, kõrgus (kuni 1,5 m).
- 4.4.8.5 Esitada kruntide ehitusõiguse eraldi tabelina kruntide kaupa, kus määrata:
- kruntide lubatud kasutamise sihtotstarbed vastavalt kehtivale üldplaneeringule (korruselamumaa, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa);
  - hoonete ja rajatiste üldfunktsioonid (kauplus, bürood, hotell);
  - lubatud ehitiste arv krundil (kuni 2);
  - lubatud suurim ehitusalune pindala (kuni 950 m<sup>2</sup>);
  - ehitiste lubatud kõrgus räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena ja korruselisus (kuni 4 korrust koos katusekorrusega). Arvestada naaberkruntide normatiivsete valgustingimuste tagamisega;
  - krundi täisehitusprotsent;
  - peamised arhitektuurinõuded ehitistele;
  - ehitiste vahelised kujud lahendada vastavalt normatiivdokumentidele;
  - uusehituse võimalused ja tingimused, nii stilistilised, mahulised kui ka asukohanõuded tulenevalt piirkonna hoonestuse laadist ning eripärast;
  - katusekatte ja välisviimistluse lubatud materjalid, nõuded avatäidetele ning muudele hoone osadele ning detailidele;
  - katusetüübid ja kalded ja/või nende vahemikud.
- 4.4.8.6 Esitada tänavate maa-alade ning liiklus- ja parkimiskorralduse lahendus, kus määrata:
- liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukite liikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus), anda teede ristprofiilid;
  - juurdepääsud krundile ja hoonetesse;
  - tee maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kergliiklustee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja laiused;
  - kruntide planeeritud kasutusotstarvetele ja hoonestusele vastav parkimise ning parkimiskohtade arvu lahendamine lähtudes parkimishooneidest võttes aluseks vahevööndi normi, ette näha eraldi parkimiskohad puuetega inimestele;
  - tänavate (juurdepääsude) ja tänavatega ristumiste kõrgusarvud;
  - vajadusel määrata teekaitsevöönd ja selle ulatus.
- 4.4.8.7 Anda haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:
- olemasoleva, säilitatava ja likvideeritava kõrg- ja madalhaljastuse iseloomustus ja kogus;
  - planeeritava kohustusliku kõrg- ja madalhaljastuse rajamine;
  - anda planeeritava ala heakorrastuse lahendus;
  - käsitleda jäätmete sorteeritud kogumise vajadust;

- vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ärajuhtimine).
- 4.4.8.8 Esitada kitsenduste ja servituutide määramise vajadus ja ulatus, kus esitada ettepanek kinnisomandi kitsenduste ja realservituutide seadmiseks (tee- või muud servituudid).
- 4.4.9 Tehnovõrkude koondplaani iseloomustus
- 4.4.9.1 Anda olemasolev ja kavandatav krundijaotus.
- 4.4.9.2 Esitada olemasolev ja kavandatav hoonestus ning haljastus.
- 4.4.9.3 Näidata olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mille taotleb detailplaneeringu koostaja.
- 4.4.9.4 Anda tehnovarustuse põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, küte, gaasivarustus, välisvalgustus, sidevarustus).
- 4.4.9.5 Anda lubatud ja keelatud lahendused ehitiste ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel, lokaalsete lahenduste lubatavus ja tingimused.
- 4.4.9.6 Näidata tehnovõrkudele reserveeritavad maa-alad. Tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnovõrkudest.
- 4.4.9.7 Ette näha tuleohutuse tagamine (hoonete tulepüsimine ja kujad).
- 4.4.9.8 Esitada tänavate välisvalgustuse põhimõtted, hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.
- 4.4.9.9 Anda vertikaalplaneerimise põhimõtted ning sademetevee ja drenaaži ärajuhtimise lahendus.
- 4.4.9.10 Esitada tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus).
- 4.4.9.11 Määrata tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid.
- 4.4.10 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv(ad) 3D joonis(ed) esitada vabas mõõtkavas eraldi lehtedel. Illustratsioonid peavad olema arusaavad igale inimesele ning näitama kavandatava hoonestuse linnaehituslikke mahtusid ja linnaruumilisi muudatusi.

#### 4.5 Planeeringu eskiisprojekti koosseis

Planeeringu eskiislahendus esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile läbivaatamiseks ühes eksemplaris järgmises mahus:

- 4.5.1 Tiitelleht;
- 4.5.2 Eskiislahenduse seletuskiri (tehnovõrkude põhjaliku kirjelduseta);
- 4.5.3 Situatsiooniskeem, sobivas mõõtkavas;
- 4.5.4 Geodeetiline alusplaan, M 1:500;
- 4.5.5 Olemasolev olukord, M 1:500;
- 4.5.6 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, sobivas mõõtkavas;
- 4.5.7 Eskiislahenduse põhijoonis krundi ehitusõigusega (krundi sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus), liiklusskeemi, parkimise ja haljastuse põhimõtetega, M 1:500;
- 4.5.8 Detailplaneeringu eskiislahendust illustreeriv(ad) 3D joonis(ed);
- 4.5.9 Lähteseisukohad, ajalehe väljalõiked planeeringu menetlemisest.

Eskiislahenduse avaliku arutelu läbiviimise vajadus määratakse töö käigus.

#### 4.6 Planeeringu koosseis:

- 4.6.1 Tiitelleht;
- 4.6.2 Sisukord;
- 4.6.3 Seletuskiri;
- 4.6.4 Situatsiooniskeem, sobivas mõõtkavas;
- 4.6.5 Geodeetiline alusplaan, M 1:500;
- 4.6.6 Olemasolev olukord, M 1:500;

- 4.6.7 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, sobivas mõõtkavas;
- 4.6.8 Planeeringu põhijoonis, M 1:500;
- 4.6.9 Tehnovõrkude koondplaan, M 1:500;
- 4.6.10 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv(ad) 3D joonis(ed), vabas mõõtkavas;
- 4.6.11 Lähtematerjalid (detailplaneeringu algatamise otsus koos lähteseisukohtadega, ajalehe väljalõiked planeeringu menetlemisest, tehnilised tingimused, muu planeeringuga kaasnev dokumentatsioon ja kirjavahetus);
- 4.6.12 Planeeringu kooskõlastajate kirjad ning kooskõlastuste koondtabel.

Komplekteerida kaustad nii, et oleks selgelt eristatavad detailplaneering ning selle lisad. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest (Planeerimisseadus § 2 lg 1), kõik ülejäänud dokumendid on planeeringu lisad ning moodustavad eraldi osa kausta lõpus või eraldi kausta.

#### 4.7 Planeeringu esitamine ja kooskõlastamine

- 4.7.1 Planeering esitatakse Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile avalikule väljapanekule suunamiseks paber kandjal kahes eksemplaris. Lisaks tuleb esitada planeeringu põhijoonis, tehnovõrkude koondplaan ja seletuskiri .pdf failina.
- 4.7.2 Lõplik detailplaneering koos nõutavate kooskõlastustega esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kolmes eksemplaris paber kandjal menetlemiseks ja kolmes eksemplaris elektronkandjal (seletuskiri – .doc, .pdf; joonised – .dgn, .dwg ja .pdf; muud materjalid – .pdf) kehtestamiseks. Vähemalt üks planeeringu eksemplar peab sisaldama originaalkooskõlastusi.
- 4.7.3 Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil on õigus täiendavalt nõuda detailplaneeringu makettide, illustreerivate jooniste ja planšettidel jooniste esitamist detailplaneeringu avalikustamiseks.
- 4.7.4 Detailplaneeringu kehtestamiseks vajalike kooskõlastuste loetelu:
  - Päästeameti Ida-Eesti Päästkeskuse Narva Komando;
  - Keskkonnaameti Viru regiooni;
  - 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.

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.

#### 5. Rakendussätted

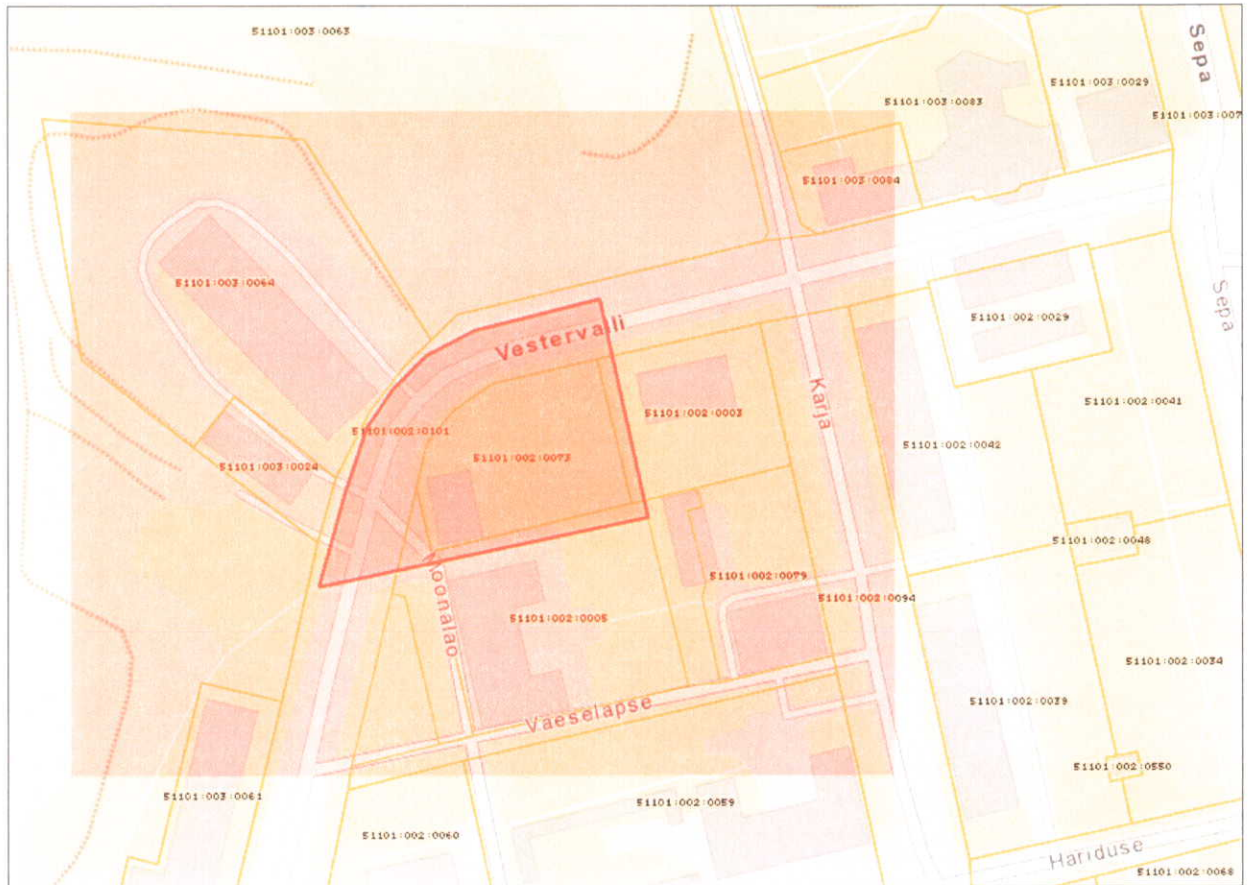
- 5.1 Narva linna Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid.
- 5.2 Otsus jõustub seadusega ettenähtud korras.
- 5.3 Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumaja 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Mihhail Stalnuhhin  
Linnavolikogu esimees

Vestervalli tn 20 ja lähiala detailplaneeringu asukohaskeem

Planeeringuala ligikaudne pindala 0,2 ha



— PLANEERINGUALA PIIR

□ KONTAKTALA