

OTSUS

Narva

26.01.2012 nr 7

Narva Tööstuspargi territooriumi detailplaneeringu koostamise algatamine

1. Asjaolud ja menetlemise käik

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud Sihtasutuse Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus juhatuse liikme Vadim Orlovi isikus, kes vastavalt 15.12.2011 sõlmitud lepingule nr DP 09/2011 „Narva Tööstuspargi territooriumi detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta“ kohustub tasuma kõik detailplaneeringu koostamisega seotud kulud. Detailplaneeringu algatamise taotlus oli esitatud 09.12.2011.

Vastavalt 21.10.2010 Narva Linnavolikogu otsusega nr 143 kehtestatud Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringule on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks ettevõtlusehitise reservmaa.

Tööstuspargi territooriumil on kehtiv Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-alade detailplaneering (21.12.2010 otsus nr 197), mille järgi on moodustatud uute kruntide piirid ja määratud maakasutuste sihtotstarbed. Ehitusprojektide koostamisel selgus, et Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-alade detailplaneeringu lahendus ei ole piisav tööstuspargi rajamiseks.

Algatatava Narva Tööstuspargi territooriumi detailplaneeringuga suurendatakse lubatud ehitusaluseid pindalaid ja hoonete kõrguseid. Samuti lahendatakse Päästeameti poolt laohoonetele esitatud täiendavate nõuete täitmine.

Algatatava Narva Tööstuspargi territooriumi detailplaneeringuga ei kavandata kehtiva üldplaneeringu muutmist.

Taotletava planeeringuala pindala on ca 70 ha. Detailplaneeringuala asub Narva linnas Elektriijaama linnaosas Kadastiku karjääride vahetus läheduses.

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

2. Õiguslikud alused

2.1 Planeerimisseaduse § 10 lõike 5 kohaselt detailplaneeringu koostamise algatab ja koostamist korraldab kohalik omavalitsus.

2.2 Narva linna põhimääruse punkti 4.4.29 ja Narva linna ehitismääruse § 5 lõike 8 punkti 3 alusel detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse vastuvõtmine on Linnavolikogu pädevuses.

3. Otsus

Algatada Narva Tööstuspargi territooriumi detailplaneeringu koostamine, mille ülesandeks on Narva linnas Elektriijaama linnaosas ca 70 ha suurusel maa-alal maakasutuse sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine. Lisaks antakse planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

4. Lähteseisukohad

4.1 Üldandmed

Planeeringu koostamist juhib Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet. Planeeringu koostamise tellijaks ja huvitatud isikuks on Sihtasutus Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus (registrikood 90003841).

Planeeringuala asukoht: Elektriijaama linnaosa, Narva linn

Planeeringualasse kuuluvad järgmised maaüksused: Logistiku tänav L1 (51106:001:0221), Logistiku tänav L2 (51106:001:0249), Kadastiku tn 45 (51106:001:0243), Kadastiku tn 45a (51106:001:0244), Kadastiku tn 45b (51106:001:0245), Kadastiku tn 43 (51106:001:0240), Kadastiku tn 43a (51106:001:0241), Kadastiku tn 43b (51106:001:0242), Kadastiku tn 41 (51106:001:0237), Kadastiku tn 41a (51106:001:0238), Kadastiku tn 41b (51106:001:0239), Kadastiku tn 39 (51106:001:0234), Kadastiku tn 39a (51106:001:0235), Kadastiku tn 39b (51106:001:0236), Kadastiku tn 37 (51106:001:0231), Kadastiku tn 37a (51106:001:0232), Kadastiku tn 37b (51106:001:0233), Kadastiku tn 35 (51106:001:0228), Kadastiku tn 35a (51106:001:0229), Kadastiku tn 35b (51106:001:0230), Kadastiku tn 33 (51106:001:0225), Kadastiku tn 33a (51106:001:0226), Kadastiku tn 33b (51106:001:0227), Kadastiku tn 31 (51106:001:0078), Kadastiku tn 31a (51106:001:0223), Kadastiku tn 31b (51106:001:0224), Kadastiku tänav T1 (51106:001:0246), Kadastiku tänav T2 (51106:001:0203), Kadastiku tänav T3 (51106:001:0248), Kadastiku tänav T4 (51106:001:0220), Kadastiku tänav T5 (51106:001:0204), Kadastiku tn 29 (51106:001:0215), Kadastiku tn 29a (51106:001:0216), Kadastiku tn 29b (51106:001:0217), Kadastiku tn 29c (51106:001:0218), Kadastiku tn 29d (51106:001:0219), Kadastiku tn 27 (51106:001:0212), Kadastiku tn 27a (51106:001:0213), Kadastiku tn 27b (51106:001:0214), Kadastiku tn 25a (51106:001:0209), Kadastiku tn 25b (51106:001:0210), Kadastiku tn 25c (51106:001:0211), Kadastiku tn 23a (51106:001:0206), Kadastiku tn 23b (51106:001:0207), Kadastiku tn 23c (51106:001:0208), Oru tn 74 (51106:001:0038).

Planeeringu koostamise ja finantseerimise kord reguleeritakse juhendaja ja huvitatud isiku vahel sõlmitud lepinguga nr **DP 09/2011** Narva Tööstuspargi territooriumi detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta. Huvitatud isiku ja planeerija vahel suhted reguleeritakse eraldi lepinguga.

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:

- maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- ehitusõiguse määramine;
- liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- 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 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 projekteerimisele ja maakorralduslike toimingute tegemisele.
- Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: lahendada vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002.
- Seadusandlusest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.
- Narva Linnavolikogu 21.10.2010 otsusega nr 143 kehtestatud „Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering“.
- Narva Linnavolikogu 17.03.2005 otsusega nr 36/52 algatatud „Kadastiku tiigi detailplaneering“.
- Narva Linnavolikogu 17.06.2010 otsusega nr 99 kehtestatud „Rahu tänava detailplaneering“.
- Narva Linnavolikogu 21.12.2010 otsusega nr 197 kehtestatud „Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-alade detailplaneering“

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 originaalalkiri 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 poolt.
- 4.4.6 Olemasoleva olukorra joonisel esitada aadress, krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve, katastriüksuse number, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal.
- 4.4.7 Planeeringuala kontaktvööndi 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 liiklusskeem, 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 ehitusõigus eraldi tabelina kruntide kaupa, kus määrata:
- kruntide lubatud kasutamise sihtotstarbed vastavalt kehtivale üldplaneeringule;
 - hoonete ja rajatiste üldfunktsioonid;
 - lubatud ehitiste arv krundil;
 - lubatud suurim ehitusalune pindala;
 - ehitiste lubatud kõrgus räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena ning korruselisus. Arvestada naaberkruntide normatiivsete valgustingimuste tagamisega;
 - krundi täisehitusprotsent;
 - peamised arhitektuurinõuded ehitistele;
 - ehitiste vahelised kujad 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 parkimismatiividest 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, sademevete ärajuhtimine).
- 4.4.8.8 Esitada kitsenduste ja servituutide määramise vajadus ja ulatus, kus esitada ettepanek kinnisomandi kitsenduste ja reaalservituutide 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, soojarvarustus, elektrivarustus, gaasivarustus, välisvalgustus, sidevarustus, drenaaz).
- 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 tulepüsivus ja kujad).
- 4.4.9.8 Esitada tänavate välisvalgustuse põhimõtted, hüdrantide ja tuletõrje veevõtkohtade paiknemine.
- 4.4.9.9 Anda vertikaalplaneerimise põhimõtted ning sademetevee ja drenaazi 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.

Eskiisilahenduse 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;
 - 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

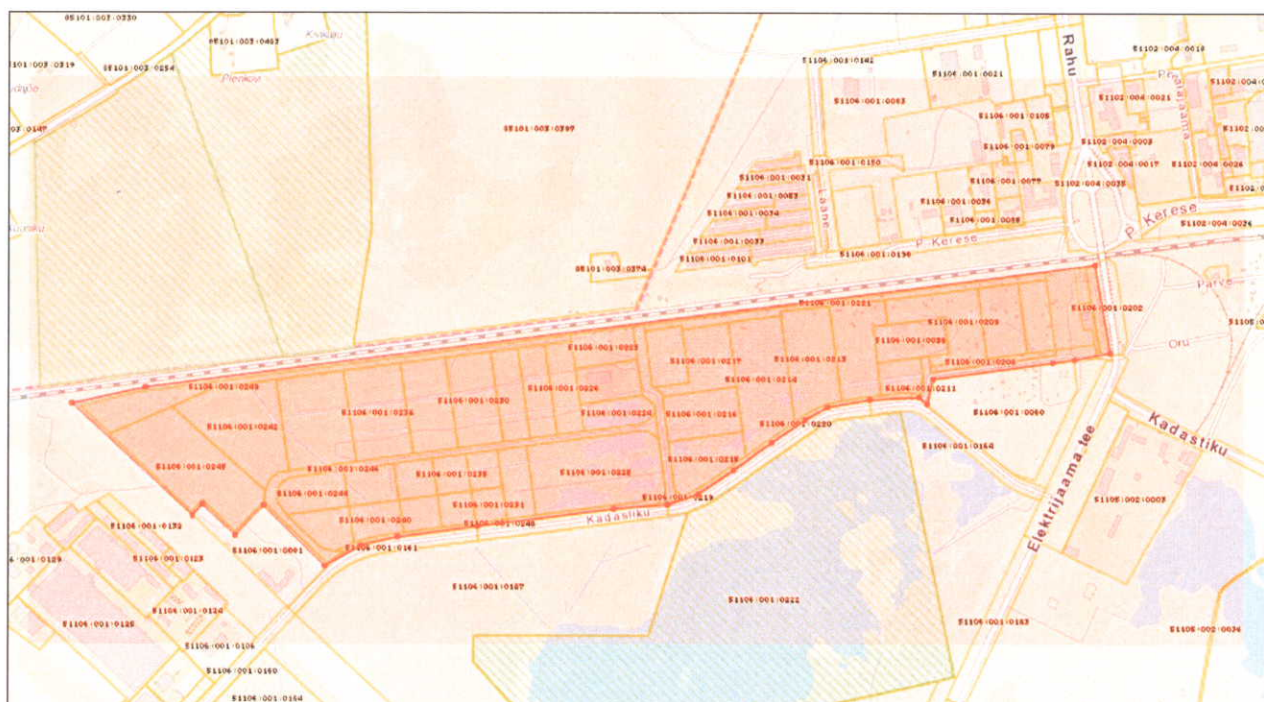
- 5.1 Narva linna Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid.
- 5.2 Otsus jõustub seadusega ettenähtud korras.
- 5.3 Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumaja 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Aleksandr Jefimov
Linnavolikogu esimees

Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-ala detailplaneeringu asukohaskeem

Planeeringuala liigikaudne pindala 70 ha



— PLANEERINGUALA PIIR

□ KONTAKTALA