

OTSUS

Narva

26.01.2012 nr 10

Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine

1. Asjaolud ja menetlemise käik

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud Donate Grupp OÜ ja Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS, kes vastavalt 05.01.2012 sõlmitud lepingule nr DP 6/2011 „Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta“ kohustuvad tasuma kõik detailplaneeringu koostamisega seotud kulud ning Ehitusseaduse §13 ja detailplaneeringu kohase rajatava teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku väljaehitamine kuni ehitusloale märgitud maauksuseni.

Vastavalt 07.11.2011 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele kaalutletakse võimalust Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b kruntidel kuni 2 hoone (kaubandus- ja ärihoone) püstitamist ehitusaluse pindalaga kuni 7000 m² ja korruselisusega kuni üheksa (9) korrust. Planeeritavate kruntide kavandatav maakasutuse sihtotstarbeks on 100% ärimaa. Algatatav detailplaneering peab sealhulgas lahendama liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused, määrama tehnovõrkude asukohad.

Taotletava planeeringuala pindala on ca 1,3 ha. Detailplaneeringuala asub Narva linnas Soldino linnaosas Geneva Keskuse vahetuses läheduses.

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks 100% liiklusmaa ning sinna on määratud arhitektuurikonkursi läbiviimise kohustus. Algatatava Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneeringuga kavandatakse kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmist maakasutuse juhtfunktsiooni osas.

Planeeringuala piir ja kontaktala on määratud vastavalt käesolevale otsusele lisatud asukohaskeemile (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 ehitusmääruse § 5 lõike 8 punkti 3 alusel detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse vastuvõtmine on Linnavolikogu pädevuses.

3. Otsus

Algatada Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneeringu koostamine, mille ülesandeks on Narva linnas Soldino linnaosas ca 1,3 ha suurusel maa-alal krundipiiride moodustamine, maakasutuse sihtotstarvete ning ehitusõiguse määramine. Lisaks antakse planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

4. Lähteseisukohad

4.1 Üldandmed

Tellija: Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet

Huvitatud isik: Donate Grupp OÜ (registrikood 10674656), Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS (registrikood 10544758)

Planeerija: SWECO Projekt AS (registrikood 34905270308)

Planeeringuala asukoht: Tallinna mnt 30a, Tallinna mnt 30b, Soldino linnaosa, Narva linn.

Kinnistu Tallinna mnt 30a (51102:005:0003) omanik on Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS.

Kinnistu Tallinna mnt 30b (51102:005:0033) omanik on Donate Grupp OÜ.

Planeeringu koostamise ja finantseerimise kord reguleeritakse tellija, huvitatud isiku ja planeerija vahel sõlmitud lepinguga nr **DP 6/2011** Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneeringu koostamise korraldamise 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:

- krundipiiride muutmise;
- maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- ehitusõiguse määramine;
- liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), heakorralduse 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 tingimärkide 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 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.
- Narva Linnavalikogu 28.11.2001 otsusega nr 92/49 kehtestatud Narva linna üldplaneering.
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.
- Narva Linnavalikogu 25.09.2009 otsusega nr 128 kehtestatud Tallinna mnt 35 maa-ala detailplaneering.
- Narva Linnavalikogu 26.05.2011 otsusega nr 87 vastuvõetud Tallinna mnt maa-ala detailplaneering (3. Roheline tn kuni Energia ristmik).

- Narva Linnavolikogu 13.10.2011 otsusega nr 128 vastuvõetud Narva linna üldplaneering.
- Narva linna Tallinna mnt ja Kangelaste prospekti ristmiku planeeringu ideelahenduse võistlus (2002 a.).

4.4 Eritingimused:

- Jälgida väljakujunenud Tallinna mnt ehitusjoont. Liikudes Tallinna maanteel Rahu tn poole peab jääma nähtavaks Geneva Keskuse peasissepääs.
- Tallinna mnt – Kangelaste pr – Kreenholmi tn – Võidu pr ristmikul jälgida väljakujunenud ringikujulist ehitusjoont, mille moodustavad Võidu pr 1, Tallinna mnt 28, Tallinna mnt 33 ja kavandatud Tallinna mnt 35 (Narva Linnavolikogu 25.09.2009 otsusega nr 128 kehtestatud Tallinna mnt 35 maa-ala detailplaneering) hooned.
- Säilitada väljakujunenud ja elanike poolt tihti kasutatav jalakäijate liikumissuund Tallinna mnt – Kangelaste pr – Kreenholmi tn – Võidu pr ristmikust kuni Mõisa pargini. Vajadusel kaalutleda osaliselt esimese korruse postidele lahendamise võimalust. Võimalusel planeerida postide vahel lisaparkimiskohad.
- Ette näha transpordi (s.h. busside ja veoautode) ning jalakäijate Geneva Keskusele juurdepääsu säilitamine.

4.5 Nõuded koostatavale planeeringule

- 4.5.1 Tiitelhel esitada planeeringu nimi vastavalt detailplaneeringu algatamisotsusele. Tiitelhel esitada kausta koostamise kuupäev.
- 4.5.2 Seletuskirja leheküljed peavad olema nummerdatud.
- 4.5.3 Kõikidele joonistele tuleb peale kanda planeeritava maa-ala piir, kirjanurk ja planeeringu koostaja originaalalkiri ning tingmärkide seletused.
- 4.5.4 Situatsiooniskeem vormistada formaadis A4 ning vabas mõõtkavas. Skeemile kanda tänavanimed ja orienteerumist lihtsustavate objektide nimetused.
- 4.5.5 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.
- 4.5.6 Olemasoleva olukorra joonisel esitada aadress, krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve, katastriüksuse number, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal.
- 4.5.7 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslikke seoste iseloomustus
 - 4.5.7.1 Kontaktala määratakse vastavalt algatamisotsusele lisatud asukohaskeemile (käesoleva otsuse lisa 1) sobivas mõõtkavas.
 - 4.5.7.2 Anda lähiümbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, sealhulgas juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate ülekäigurajad, liikumissuunad ja bussipeatused, samuti lähikonna olulisemad objektid.
 - 4.5.7.3 Esitada planeeritava ala funktsionaalsed seosed lähiümbrusega ning tähistada planeeringuala ümbritsevad algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud koos vastavate Narva Linnavolikogu otsuste kuupäevade ja numbritega.
 - 4.5.7.4 Näidata kontaktalas kehtestatud detailplaneeringute põhilahendused ning ka planeeringujärgne üldine põhilahendus.
 - 4.5.7.5 Võttes arvesse olemasolevat situatsiooni ja piirkonnas kehtivaid planeeringuid, esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, kavandatud hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.
- 4.5.8 Planeeringu põhijoonise iseloomustus

- 4.5.8.1 Esitada planeeritaval maa-alal olemasolevad ja kavandatavad krundipiirid koos positsioonide numbritega ning vajadusel aadressi ettepanekutega. Esitada maakasutuse bilansi koondtabel.
- 4.5.8.2 Näidata olemasolevad säilitatavad, restaureeritavad, renoveeritavad, lammutatavad ja kavandatavad hoonestusalad. Näidata hoonestusalad, kus kavandatakse juurde- ja pealeehitamine. Arvestada naaberhoonete arhitektuuriga.
- 4.5.8.3 Näidata kohustuslik ehitusjoon. Ehitusala siduda krundi piiridega.
- 4.5.8.4 Vajadusel näidata piirde asukoht, materjal, tüüp, kõrgus (kuni 1,5 m).
- 4.5.8.5 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.
- 4.5.8.6 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 parkimisnormatiividest võttes aluseks vahevööndi normi, ette näha eraldi parkimiskohad puuetega inimestele;
 - tänavate (juurdepääsude) ja tänavatega ristumiste kõrgusarvud;
 - vajadusel määrata teekaitsevöönd ja selle ulatus.
- 4.5.8.7 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 jätmete sorteeritud kogumise vajadust;
 - vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevete ärajuhtimine).
- 4.5.8.8 Esitada kitsenduste ja servituutide määramise vajadus ja ulatus, kus esitada ettepanek kinnisomandi kitsenduste ja realservituutide seadmiseks (tee- või muud servituudid).
- 4.5.9 Tehnovõrkude koondplaani iseloomustus
- 4.5.9.1 Anda olemasolev ja kavandatav krundijaotus.
- 4.5.9.2 Esitada olemasolev ja kavandatav hoonestus ning haljastus.

- 4.5.9.3 Näidata olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mille taotleb detailplaneeringu koostaja.
- 4.5.9.4 Anda tehnovarustuse põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, gaasivarustus, välisvalgustus, sidevarustus, drenaaž).
- 4.5.9.5 Anda lubatud ja keelatud lahendused ehitiste ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel, lokaalsete lahenduste lubatavus ja tingimused.
- 4.5.9.6 Näidata tehnovõrkudele reserveeritavad maa-alad. Tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnovõrkudest.
- 4.5.9.7 Ette näha tuleohutuse tagamine (hoonete tulepüsivus ja kujad).
- 4.5.9.8 Esitada tänavate välisvalgustuse põhimõtted, hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.
- 4.5.9.9 Anda vertikaalplaneerimise põhimõtted ning sademetevee ja drenaaži ärajuhtimise lahendus.
- 4.5.9.10 Esitada tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus).
- 4.5.9.11 Määrata tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid.
- 4.5.10 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.

4.6 Planeeringu eskiisprojekti koosseis

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

- 4.6.1 Tiitelleht;
- 4.6.2 Eskiislahenduse seletuskiri (tehnovõrkude põhjaliku kirjelduseta);
- 4.6.3 Situatsiooniskeem, sobivas mõõtkavas;
- 4.6.4 Geodeetiline alusplaan, M 1:500;
- 4.6.5 Olemasolev olukord, M 1:500;
- 4.6.6 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, sobivas mõõtkavas;
- 4.6.7 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;
- 4.6.8 Detailplaneeringu eskiislahendust illustreeriv(ad) 3D joonis(ed);
- 4.6.9 Lähteseisukohad, ajalehe väljalõiked planeeringu menetlemisest.

Eskiislahenduse avaliku arutelu läbiviimise vajadus määratakse töö käigus.

4.7 Planeeringu koosseis:

- 4.7.1 Tiitelleht;
- 4.7.2 Sisukord;
- 4.7.3 Seletuskiri;
- 4.7.4 Situatsiooniskeem, sobivas mõõtkavas;
- 4.7.5 Geodeetiline alusplaan, M 1:500;
- 4.7.6 Olemasolev olukord, M 1:500;
- 4.7.7 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, sobivas mõõtkavas;
- 4.7.8 Planeeringu põhijoonis, M 1:500;

- 4.7.9 Tehnovõrkude koondplaan, M 1:500;
- 4.7.10 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv(ad) 3D joonis(ed), vabas mõõtkavas;
- 4.7.11 Lähtematerjalid (detailplaneeringu algatamise otsus koos lähteseisukohtadega, ajalehe väljalõiked planeeringu menetlemisest, tehnilised tingimused, muu planeeringuga kaasnev dokumentatsioon ja kirjavahetus);
- 4.7.12 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.

4.8 Planeeringu esitamine ja kooskõlastamine


- 4.8.1 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.
- 4.8.2 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 ning ka MapInfo, ArcView või XML kujul; muud materjalid – .pdf) kehtestamiseks. Vähemalt üks planeeringu eksemplar peab sisaldama originaalkooskõlastusi.
- 4.8.3 Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil on õigus täiendavalt nõuda detailplaneeringu makettide, illustreerivate jooniste ja planšettidel jooniste esitamist detailplaneeringu avalikustamiseks.
- 4.8.4 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.

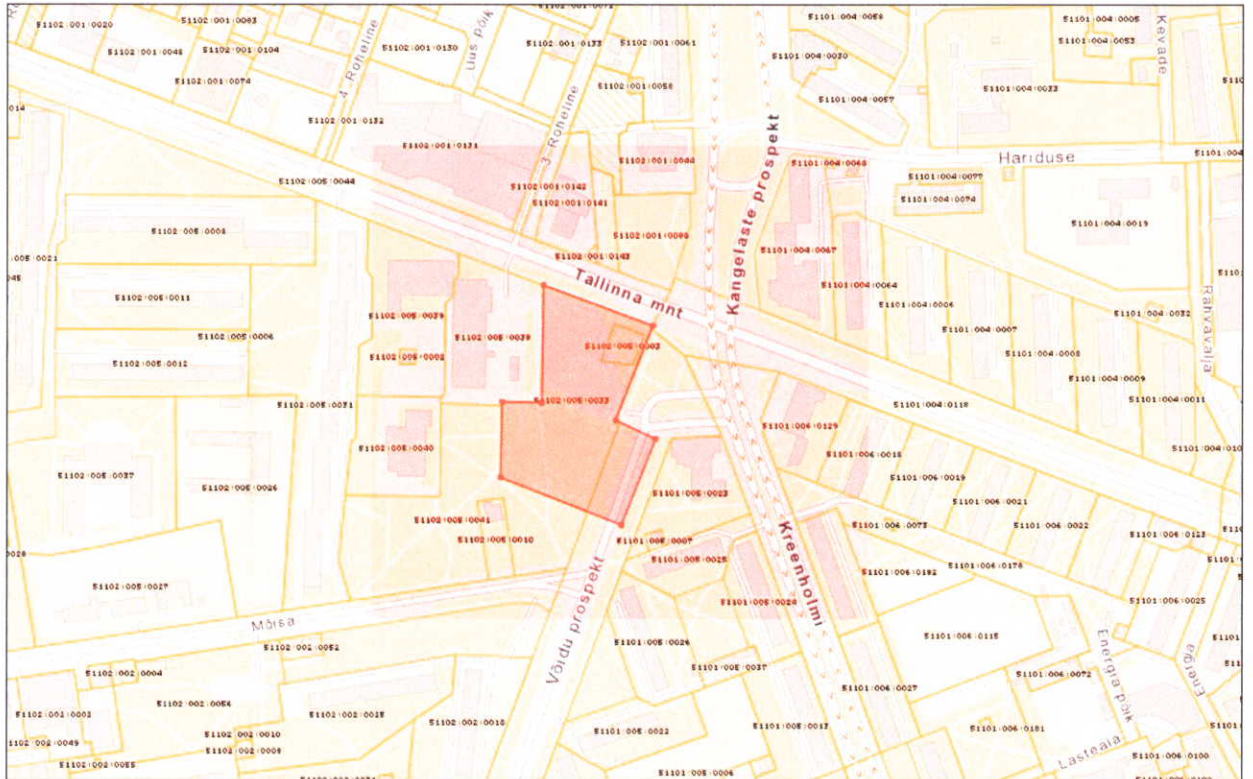
5. Rakendussätted

- 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 teatavastegemisest.



Aleksandr Jefimov
Linnavolikogu esimees

Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneeringu asukohaskeem
Planeeringuala liigikaudne pindala 1,3 ha



— PLANEERINGUALA PIIR

□ KONTAKTALA