

OTSUS

Narva

15.09.2016 nr 229

Aleksander Puškini tn 23a maa-ala detailplaneeringu kehtestamine

1. Asjaolud ja menetluse käik

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku esitas Fama Invest OÜ ning planeering algatati Narva Linnavalikogu 17.04.2014 otsusega nr 52 "Aleksander Puškini tn 23a maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise algatamine".

Pärast A. Puškini 23a maa-ala detailplaneeringu eskiisi ja KSH programmi eelnõu avalikku arutelu 06.11.2014 suurendati esialgset planeeringuala ning kaasati planeeringusse Tallinna mnt 9 krunt eesmärgiga luua seal puhkekoht koos mänguväljaku ja istekohtadega (elemendid vastavalt erinevatele vanusegruppidele täpsustatakse väljaku projekteerimisel), säilitades seejuures maksimaalselt krundil paiknevat kõrghaljastust.

Planeering on kooskõlastatud lähteseisukohtades loetletud asutuste ja isikutega. 26.11.2015 kooskõlastas Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet TÜ Merelähedane poolt koostatud Aleksander Puškini tn 23a maa-ala detailplaneeringu, töö nr 14052014.

Narva Linnavalikogu 25.02.2016 otsusega nr 44 „Aleksander Puškini tn 23a maa-ala detailplaneeringu vastuvõtmine ning detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avaliku väljapaneku korraldamine„ võeti detailplaneering ja KSH aruande eelnõu vastu ning suunati avalikule väljapanekule. Avalikul väljapanekul 28.03. – 29.04.2016 ei esitatud planeeringule ühtegi kirjalikku vastuväidet ega ettepanekut planeeringulahenduse kohta. Detailplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalik arutelu toimus 03.05.2016.

Peale detailplaneeringu vastuvõtmist otsustati detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande eelnõu avalikul arutelul lisada tingimus, et A. Puškini tn 23a krundi minimaalne nõutud hoonestus on kaks (2) korrust. Kuni nelja (4) korruselise hoonestuse puhul ei ole vaja eraldi arhitektuurikonkurssi korraldada ning kõrgema hoonestuse puhul nõutakse arhitektuurikonkursi korraldamist.

25.07.2016 kirjaga nr 12-2/2016/3734-2 andis Ida-Viru maavanem detailplaneeringu lahendusele heakskiidu ja tegi ettepaneku kehtestada Aleksander Puškini tn 23a detailplaneering.

Aleksander Puškini 23a maa-ala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva kinnistu A. Puškini tn 23a (ühiskondlike ehitiste maa 100%, katastritunnus 51101:004:0126) idapoolsema osa hoonestamine 5 (korruse brutopinnaga max. 2380 m²) kuni 20 korruselise (alates kuuendast korrusest korruse max. brutopinnaga 790 m²) ärihoonega. Kuni 10% planeeritavast hoonemahust võib olla kasutatud elamumaana. Hoone maa-alusele korrusele on planeeritud parkimiskorrus 63 autole. Kinnistu läänepoolsele alale on kavandatud maapealne parkimisala 50 autole ning idapoolsele alale 14 autole koos kahele bussile mõeldud parkimiskohaga. Kinnistule on kavandatud 4 sissesõitu (Fama tn L2 ja Fama tn L3), 4 väljasõitu (Fama tn L2 ja Fama põik L2). Samuti kaasneb planeeritud hoonestusmahuga tehovõrkude ja rajatiste uuendamine ning ümberplaneerimine. Detailplaneeringuga on lahendatud liikluskorraldus, maa-ala heakorrastus ja haljastus.

Narva linna kehtiva üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks üldkasutatavate hoonete maa. Planeeritava ala läheduses asuvad kaubanduskeskus ning korterelamud. Käesoleva detailplaneeringuga on tehtud ettepanek muuta Narva linna üldplaneeringut maakasutuse osas üldkasutatavate hoonete maast 90% äri- ja 10% elamumaaks.

Detailplaneering täpsustab kehtivat üldplaneeringut ka kavandatava hoone kõrguse osas. Detailplaneeringu maa-ala asub Narva linnas Kalevi linnaosas ja selle pindala on ca 0,8 ha.

Enne 01.07.2015 kehtinud PlanS § 1 lg 5 kohaselt planeeringute elluviimisega kaasneva KSH korraldatakse keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses (KeHJS) sätestatud juhtudel ja korras. Võimaluse korral ühendatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlus planeeringu koostamise menetlusega. Sellisel juhul peavad olema täidetud mõlemale menetlusele kehtestatud nõuded.

KSH aruande koostaja on OÜ Alkranel, projektijuht Elar Põldvere. Töö raames teostatud isolatsiooni uuringu koostaja on PassiveHouse OÜ, Tartu Ülikooli spin-off ettevõtte, projektijuht Jaanus Mikk. KSH aruandes käsitleti kolme alternatiivi:

- 1) detailplaneeringu realiseerumine;
- 2) detailplaneeringu realiseerumine poolmaa-aluse parkimiskorrusega;
- 3) nn null-alternatiiv.

Töö raames teostati detailplaneeringu ja selle alternatiividega kaasneva keskkonnamõju analüüs ja määratleti leevendavad meetmed (kohustuslikud ja soovituslikud), millega tuleb arvestada hoone projekteerimisel ja ehitusperioodil. Teostatud insulatsiooniuuringuga hinnati A. Puškini 23a krundile kavandatava kõrghoone mõju naaberhoonetele arvestusliku insulatsiooni kestuse vähenemise aspektist. KSH aruandes määrati kohustuslik seiremeede – teostada detailplaneeringu alal lähimate hoonete geotehniline kontroll. Seirataavad objektid on Tallinna mnt 11, Tallinna mnt 15, A. Puškini 25 ja A. Puškini 25a hoonete kandekonstruksioonid. Seire perioodid on enne ehitustegevuse algust, hoone ehitussüvendi rajamise etapil ja maa-aluse korruse rajamise järgselt kuni hoone garantiiperioodi lõpuni.

Detailplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek toimus perioodil 28.03- 29.04.2016 ning avalik arutelu 03.05.2016.

Enne 01.07.2015 kehtinud KeHJS § 22 lg 1 kohaselt arendaja esitab pärast avalikku arutelu aruande keskkonnamõju hindamise järelevalvajale heakskiitmiseks ja keskkonnanõuete määramiseks. KSH aruanne kiideti heaks Keskkonnaameti Viru regiooni 03.06.2016 kirjaga nr 6-5/16/142-3.

KeHJS § 43 p 1 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisel ning edasisel arendamisel arvestada kõikides järgmistes etappides KSH aruandes peatükis 6 esitatud seiremeetmeid ja peatükis 4 esitatud leevendusmeetmeid.

Kehtestamisele esitatud detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla või linna ruumilise arengu eesmärkidele. Detailplaneeringu koostamisel on võetud arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi.

2. Õiguslikud alused

2.1. Narva linna põhimääruse punkti 4.4.29 ja Narva Linna ehitusmääruse § 13 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu kehtestamine Volikogu pädevuses ja kehtestatakse vastavalt planeerimisseaduse § 24 lõikele 3.

2.2. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus jõustus 01.07.2015. Antud seaduse § 1 lõike 1 kohaselt enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud menetletakse lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest.

3. Otsus

Kehtestada Aleksander Puškini 23a maa-ala detailplaneering pindalaga ca 8 ha, TÜ Merelähedane töö nr 14052014 (vastavalt lisatud detailplaneeringu põhijoonisele – Lisa 1).

4. Rakendussätted

4.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid, ning ka Ametlikes Teadeannetes ja detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.

4.2. Pärast maakorraldustööde teostamist moodustatavate kruntide registreerimiseks maakatastris linnavalitsusel läbi viia vajalikud toimingud, mis on kohaliku omavalitsuse pädevuses vastavalt seadusandlusele.

4.3. Käesolev otsus jõustub teatavakstegemisest.

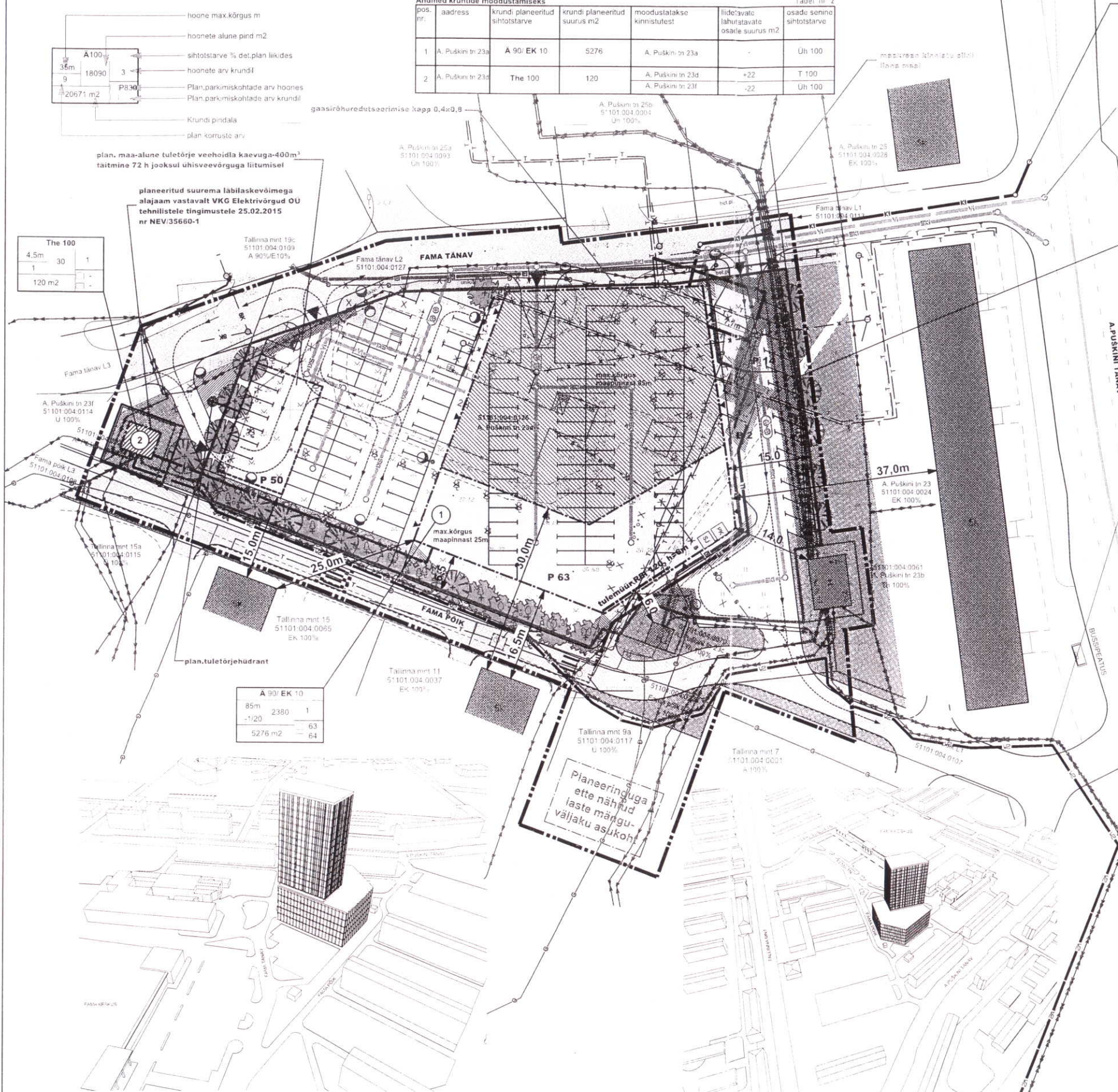
4.4. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul jõustumisest.



Aleksandr Jefimov
Linnavolikogu esimees

KRUNTIDE EHTISÕIGUS JA KITSENDUSED NING ARHITEKTUURSED NÕUDED														
pos. nr	krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus m ²	hoonete alune pind m ²	max. korruselisus	hoonete arv krundil	maa sihtotstarve osakaalu %	suletud brutopind katastrilise sihtotstarve kaupa	tulepüsivus	täisehitus %	haljastuse %	max.kõrgus maapinnast	parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	arhitektuurinõuded	kitsendused
1	FAMA TN 1	5276	2380	+20/-1	1	Ä 90/ EK 10	Ä 21 361 E 2374	TP 1 (kõrghoone)	45,1 %	10,3 %	85,0m (20 kordne osa) 25,0m (5 kordne osa)	Linnakeskuslinna klass III-V 17:00 Z1 361300 A 71 kohta Kõrghoone (ca 65 m ² korter) 30 korterit Kokku 30 parkimiskohta Normatiivne 101 Kavandatud 127	fassaad-klaas, krohv, laminaat, looduslik või dekoratiivkivi, metall, Katusekalle-0 kuni 15 Täpsustatakse arhitektuuri-konkurssi korras.	Tehnovõrkude servituudi vajadused Madalpinge kaabel, koridori laius 3,5m (241m ²) OU VKG Elektrivõrgud kasuks Soojusvarustus, koridori laius 5m (276m ²) AS Narva Soojus kasuks Gaasivarustus, koridori laius 3,5m, võrgu valdaja kasuks (275 m ²)
2	A. Puškini tn 23d	120	30	1	1	The 100	T 100	TP 1	25,0 %	75,0 %	4,5m	fassaad-Pesubeton katusekalle 0 kuni 15		

Andmed kruntide moodustamiseks					
pos. nr.	aadress	krundi planeeritud sihtotstarve	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse kinnistustest	osaide senine sihtotstarve
1	A. Puškini tn 23a	Ä 90/ EK 10	5276	A. Puškini tn 23a	Üh 100
2	A. Puškini tn 23d	The 100	120	A. Puškini tn 23d A. Puškini tn 23f	T 100 Üh 100



Jrk nr	Tahis	Nimetus
1		Katastrilise piirid
2	Fama tänav L1	Kinnistu aadress
3	51101.004.0113	Katastrilise tahis
4		Planeeritavad kinnistupiirid, vast VKG Elektrivõrgud OU tehnilistele tingimustele 25.02.2015 nr NEV/35660-1
5		Detailplaneeringu ala
6		Olemasolev hoonestus
7		Lammutatav olemasolev hoonestus
8		Planeeritav hoonestusala, arihoone
9		Planeeritav 5 korruselise hoonestusala, korruse max brutopind 2380 m ² , kõrgus maapinnast max 25,0m
10		Planeeritav 20 korruselise hoonestusala, korruse max brutopind 190 m ² , kõrgus maapinnast max 85,0m
11		Planeeritav 1 korruselise alajaam ehitusala pinnaga 30 m ² , kõrgus maapinnast max 4,5m
12		Olemasolev asfaltbetoonkate
13		Olemasolev betoonist tanavakivi
14		Planeeritav asfaltbetoonkate
15		Planeeritav betoonist tanavakivi
16		Ehitusest puutumata haljastalad
17		Ehitusest puutumata olemasolev kõrghaljastus 15 tk
18		Likvideeritavad olemasolevad kõrghaljastus (lehtpuud) 26tk
19		Planeeritav kõrghaljastuse istutamise (lehtpuud) 13tk
20		Planeeritavad maapealsed parkimiskohad 64 kohta
21		Planeeritavad maa-alused parkimiskohad 62 kohta
22	P 14	Parkimiskohtade arv parklas (maapealne)
23	P 63	Parkimiskohtade arv parklas (hoone maa-alune parkla)
24	B 2	Busside parkimiskohtade arv (maapealne)
25		Planeeritav panduse asukoht hoone maa-alusesse parklasse
26		Peamised liiklemisuunad
27		Planeeritavad paasud hoonesse
28		Olemasolevad madalpingekaablid
29		Olemasolevad likvideeritavad madalpingekaablid
30		Olemasolevad kõrgepingekaablid
31		Olemasolevad likvideeritavad kõrgepingekaablid
32		Olemasolev gaasitorustik
33		Olemasolev likvideeritav gaasitorustik
34		Olemasolev sidekanalisatsioon
35		Olemasolev likvideeritav sidekanalisatsioon
36		Olemasolev veetorustik
37		Olemasolev likvideeritav veetorustik
38		Olemasolev kanalisatsioonitorustik
39		Olemasolev likvideeritav kanalisatsioonitorustik
40		Olemasolev soojatorustik
41		Olemasolev likvideeritav soojatorustik
42		Planeeritav veetorustik
43		Planeeritav kanalisatsioonitorustik
44		Planeeritav MP kaablikoridor
45		Planeeritav sadeveekanaliseerimine (varustatud 3li- ja mudapüüdnitega)
46		Planeeritav soojatorustik
47		Planeeritav gaasitorustik
48		Planeeritav tanavavalgustus masti (LED)
49		Olemasolev likvideeritav tanavavalgusti
50		Olemasolev likvideeritav piire (tanase seisuga likvideeritud)
51		Planeeritud paasud kinnistule
52		Sorteeritud jaatmete kogumiskoha ja prügikontenerite planeeritud asukoht
53		Tehnovõrkude servituudi vajadus
54		Planeeritud KP kaablikoridor

KIV 14.05.2016 DP 01 AS-005 M 1:500
 FAMA INVEST OU
 TOO NIMETUS: ALEKSANDER PUSKINI TN 23a MAA-ALA DETAILPLANEERING
 KOOSTAJA: PÕHJJOONIS Lisa 1
 KIV 14.05.2016 DP 01 AS-005 M 1:500
 FAMA INVEST OU
 TOO NIMETUS: ALEKSANDER PUSKINI TN 23a MAA-ALA DETAILPLANEERING
 KOOSTAJA: PÕHJJOONIS Lisa 1
 KIV 14.05.2016 DP 01 AS-005 M 1:500
 FAMA INVEST OU
 TOO NIMETUS: ALEKSANDER PUSKINI TN 23a MAA-ALA DETAILPLANEERING
 KOOSTAJA: PÕHJJOONIS Lisa 1