

OTSUS

Narva

25.01.2024 nr 1

Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

1. ASJAOLUD JA MENETLEMISE KÄIK

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud Kaarsilla Kinnisvara OÜ. Vastavalt 28.11.2023 sõlmitud halduslepingule nr 03/2023 "Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta" kohustub Kaarsilla Kinnisvara OÜ tasuma kõik detailplaneeringu koostamisega ja selle elluviimisega seotud kulud.

Vastavalt 25.10.2023 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele on detailplaneeringu koostamise eesmärk krundile ehitusõiguse määramine ärihoone (kauplusehoone) ja selle juurde kuuluva taristu ehitamiseks. Kavandatava kahekorruselise varikatusega kaubanduskeskuse ehitusalune pindala on kuni 5100 m². Samuti lahendatakse liikluskorralduse (sh juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused ning määratakse planeeringu elluviimiseks vajalikud keskkonnatingimused. Taotletava planeeringuala suurus on 1,5 ha ning see asub Narva linnas, Kreenholmi linnaosas. Kreenholmi tn 54a katastriüksuse sihtotstarve on ärimaa 100% ja pindala 11 888 m². Planeeringuala ligikaudne piir ja kontaktala on määratud vastavalt käesolevale otsusele lisatud asukohaskeemile (LISA 1).

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa. Seega algatav detailplaneering ei eelda muudatust kehtiva üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe osas.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõikele 2 punktile 4 strateegilise dokumendi elluviimisega tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang siis, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse käesoleva seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise kaalutus põhineb Narva linna Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangul (töö nr 28-11-2023, lisatud korralduse juurde).

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine antud juhul ei ole vajalik järgmistel põhjustel:

- Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, näiteks tootmistegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müratasemete suurenemist;
- Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ei põhjusta kaubanduskeskuse rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud kohas olulist

keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid;

- Planeeringualal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Natura 2000 Narva jõe kanjoni maastikukaitseala (registrikood Keskkonnaregistris: KLO1000542) asub planeeringualast ca 500 meetri kaugusel;
- Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimeste tervist, heaolu ega vara, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist õhusaaste ega mürataseme suurenemist;
- Planeeringualal ei toimu tootmistegevust ega muud keskkonnaohtlikku tegevust ning seetõttu ei ole eeldada ka olulisi pinnase või vee reostust. Narva Linna üldplaneeringu järgi enam kui 20 autoga parklatele tuleb rajada õli-liivapüüdurid;
- Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsioon võib esineda hoone ehitamisel ning jäätmete teke on seotud põhiliselt ehitustegevusega.
- Kavandatav tegevus paikneb looduslikult kaitsmata põhjaveega alal. Seega on oluline pöörata tähelepanu ehitusaegse veereostuse ohu vältimisele. Ehitustegevuse ajal peavad ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus toimuma selleks ette nähtud kõvakattega pindadel. Samuti ehitamise ajal peab ehitaja täitma kehtiva Narva linna heakorra eeskirja nõudeid.

KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud juhtudel keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel tuleb enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks käesoleva paragrahvi lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet saatis Keskkonnaametile päringu Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamise algatamise vajalikkuse kohta.

08.12.2023 oma kirjas nr 6-5/23/24439-2 esitas Keskkonnaamet oma seisukoha, et lähtudes algatatava detailplaneeringu eesmärgist, esitatud KSH eelhinnangust, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist (KeHJS § 22 mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu algatab kohaliku omavalitsuse üksus.
- 2.2. Narva linna põhimääruse punkti 4.4.30 kohaselt detailplaneeringu koostamise algatamine on Linnavolikogu pädevuses.
- 2.3. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 4 strateegilise dokumendi elluviimisega tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang siis, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse käesoleva seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruuses nimetatud tegevust.
- 2.4. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lõike 2 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatab või jätab algatamata strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja. Kui strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja ja koostamise korraldaja ei kattu, võib keskkonnamõju strateegilise hindamise algatada strateegilise planeerimisdokumendi koostamise korraldaja.

3. OTSUS

- 3.1. Algatada Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu koostamine, mille ülesandeks on Narva linnas, Kreenholmi linnaosas 1,5 ha suurusel maa-alal krundi sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine ärihoone ja selle juurde kuuluva taristu ehitamiseks, liikluskorralduse (juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse lahendamine ning planeeringu elluviimisel vajalike keskkonnatingimuste määramine.

3.2. Jätta eelhinnangu järeldustele (lisatud otsuse juurde) tuginedes Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.

4. LÄHTESEISUKOHAD

4.1. Üldandmed

Detailplaneeringu koostamise algataja on Narva Linnavolikogu (Peetri plats 1, Narva, 20308 Eesti, tel. 35 99032, e-post: narvavk@narva.ee).

Planeeringu korraldajaks on Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet (Peetri plats 5, 20308 Narva, tel. +372 359 9050, info@narvaplan.ee).

Planeeringu koostaja on K-Projekt AS (rg-kood 12203754, tel. +372 53405637, eerik.kask@kprojekt.ee).

Detailplaneeringust huvitatud isik: Kaarsilla Kinnisvara OÜ (rg-kood 10081732).

Planeeringu koostamise ja finantseerimise kord reguleeritakse korraldaja, huvitatud isiku ja planeerija vahel sõlmitud halduslepinguga nr 02/2023 "Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta".

Planeeringuala asukoht: Narva linn, Kreenholmi linnaosa, Kreenholmi tn 54a (51105:003:0211).

Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt 3 aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates või mõjuvatel põhjustel otsustatakse menetluse pikendamise.

Kohalik omavalitsus võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt 5 aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima.

4.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

- ehitusõiguse määramine;
- liikluskorralduse (sh juurdepääsude ja parkimise), heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- tehnovõrkude asukohtade määramine;
- planeeringu elluviimisel vajalike keskkonnatingimuste määramine.

4.3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja lisatingimused:

- 4.3.1. Detailplaneeringu koostamise aluseks on planeerimisseadus ja Narva linna üldplaneering.
- 4.3.2. Detailplaneeringu koostamise korraldamist ja finantseerimist reguleerib Narva Linnavolikogu 27.10.2022 määrusega nr 22 kinnitatud "Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord".
- 4.3.3. Detailplaneeringu lahenduse vormistusel peab järgima riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 vastu võetud „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”.
- 4.3.4. Liiklus- ja parkimiskorralduse lahenduses lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- 4.3.5. Ehitusseadustiku § 65¹ lõike 4 punkti 2 kohaselt paigaldada rohkem kui 20 parkimiskohta parkimisalale juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale.
- 4.3.6. Parkimine lahendada omal krundil. Parkimiskohtade arv tuleneb hoone kavandatavast kasutusest. Parkimise kavandamisel peab olema vähemalt iga 12 parkimiskoha järgi haljastusega parkimiskohtade eraldus.
- 4.3.7. Juurdepääs planeeringualale lahendada Kreenholmi tänavalt.
- 4.3.8. Kohustuslik ehitusjoon tuleneb Kreenholmi tn 54 krundil asuvast kaubandushoonest.
- 4.3.9. Mitte ületada maksimaalset täisehituseprotsenti - 50.
- 4.3.10. Ette näha kohustusliku kõrg- ja madalhaljastuse rajamine, lähtudes üldplaneeringuga määratud minimaalsest nõutud haljastusprotsendist - 10.
- 4.3.11. Anda planeeritava ala heakorrastuse lahendus ning määrata jäätmete sorteeritud kogumise põhimõtted.
- 4.3.12. Ala planeerimisel kajastada detailplaneeringus talvine kasutus (lume koristus ja ladustamise asukohad, talvise kujunduse üldine kontseptsioon näiteks valgustus,

- jõulukuus jms).
- 4.3.13. Detailplaneeringu koostaja/huvitatud isik taotleb võrguvaldajatelt tehnilisi tingimusi.
- 4.3.14. Kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks peab esitama vähemalt kolm planeeringulahenduse ruumilist illustratsiooni vabas mõõtkavas, mis kajastavad vähemalt kontaktvööndi ala.
- 4.3.15. Hinnata radooniriski ning vajadusel rakendada radoonikaitse meetmeid lähtudes Eesti standardist EVS 840:2017 "*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*".
- 4.3.16. Hinnata olemasolevat ja perspektiivset müraolukorda, juhindudes keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*". Hinnata müra muutumist kõrvalasuvatele korterelamutele. Vajadusel määrata detailplaneeringus konkreetsed müraleevendusmeetmed.
- 4.3.17. Arvestada muude detailplaneeringu koostamiseks vajalike standarditega.
- 4.3.18. Määrata seadusandlusest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.
- 4.3.19. Esitada servituutide vajadustega alad ja nende ulatus (teede-, tehnovõrkude- või muud servituudid).
- 4.3.20. Järgida olemasolevaid piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeeme ning piirkonna tehnovõrkude projekte.
- 4.3.21. Arvestada Juuli tn 4 (51105:003:0216) ehitise kohta väljastatud ehitusloaga nr 2212271/15264.
- 4.3.22. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta aktuaalne topo-geodeetiline alusplaan, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi ja töö number). Topo-geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud ja kooskõlastatud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti poolt. Maa-ala planeerimise topo-geodeetiline alusplaan võib olla **kuni 2 aasta** vanune.
- 4.3.23. Detailplaneeringu kontaktalasse kuuluvad või seda puudutavad menetletavad ja kehtestatud detailplaneeringud:
- Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 17.06.2010 otsusega nr 98);
 - Kreenholmi tn 52 ja 54 maa-ala detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 16.08.2007 otsusega nr 329);
 - Kreenholmi staadioni (26. Juuli 4) detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 27.06.2001 otsusega nr 304/42);
 - Haigla tn 1,3,5,7,9 maa-ala detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 25.09.2009 otsusega nr 124), osaliselt tunnistatud kehtetuks Narva Linnavolikogu 26.08.2021 otsusega nr 71;
 - Kreenholmi - 26. Juuli - Uusküla - Oru kvartali maa-ala detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 21.04.2009 otsusega nr 56), osaliselt tunnistatud kehtetuks Narva Linnavolikogu 20.10.2016 otsusega nr 241.

4.4. Detailplaneeringu esitamine

- 4.4.1. Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku ja arutelu läbiviimine on kohustuslik. Detailplaneeringu eskiislahendus esitakse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile eskiisi avaliku väljapaneku ja arutelu läbiviimiseks digitaalselt ja ühes eksemplaris paberkandjal järgmises mahus:
- Tiitelleht;
 - Eskiislahenduse seletuskiri (sh tehnovõrkude põhimõtteline kirjeldus);
 - Situatsiooniskeem;
 - Geodeetiline alusplaan (vt punkt 4.3.22.);
 - Olemasolev olukord;
 - Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed koos piirkannas kehtivate planeeringutega (vt punkt 4.3.23.);

- Põhijoonis krundi ehitusõigusega, liiklusskeemi, parkimise ja haljastuse põhimõtetega;
 - Kavandatavad parkimis- ja juurdepääsu servituudi vajadusega alad, mis seatakse kõrvalkinnistute kasuks;
 - Planeeringu eskiislahenduse ruumilised illustratsioonid (vt punkt 4.3.14.);
 - Lähteseisukohad.
- 4.4.2. Vastuvõtmisele ja avalikule väljapanekule suunamiseks esitakse käesoleva otsuse punktile 4.3. vastav detailplaneering Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile digitaalselt ja ühes eksemplaris paber kandjal järgmises mahus:
- Tiitelleht;
 - Sisukord;
 - Seletuskiri;
 - Joonised:
 - Situatsiooniskeem;
 - Geodeetiline alusplaan (vt punkt 4.3.22.);
 - Olemasolev olukord;
 - Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed koos piirkannas kehtivate planeeringutega (vt punkt 4.3.23.);
 - Planeeringu põhijoonis;
 - Tehnovõrkude koondplaan;
 - Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus);
 - Planeeringulahenduse ruumilised illustratsioonid (vt punkt 4.3.14.);
 - Lisad:
 - Narva Linnavalikogu otsused ja Narva Linnavalitsuse korraldused;
 - Ajalehe väljavõtted planeeringu menetlemisest;
 - Tehnilised tingimused;
 - Muud materjalid menetlustoimingute ja koostöö kohta;
 - Vormistusnõuetest tulenevad lisad.
 - Planeeringu koostöö ja kooskõlastajate kirjad ning kaasamise ja koostöö koondtabel (vt punkt 4.5).

4.5. Detailplaneeringu kaasamine ja koostöö

- 4.5.1 Detailplaneeringu koostööd ja kooskõlastamist reguleerib Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 vastu võetud määrus nr 133 *“Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused”*.
- 4.5.2 Nõuetekohane detailplaneering esitatakse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile detailplaneeringut puudutavate valitsusasutustega koostöö tegemiseks. Vajalike valitsusasutuste loetelu:
- Päästeamet;
 - Politsei- ja Piirivalveamet;
 - Kaitseministeerium.
- 4.5.3. Detailplaneeringu koostaja/huvitatud isik korraldab koostööd planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajatega (vt punkt 4.3.13.), kinnistut läbivate tehnovõrkude valdajatega ja piirinaabritega. Tehnovõrkude valdajate poolt peab olema kirjalik kinnitus lahenduse sobivuse kohta enne detailplaneeringu esitamist linnavalitsusele vastuvõtmisele ja avalikule väljapanekule suunamiseks.
- 4.5.4. Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kaasab detailplaneeringu koostamisse PlanS § 127 lõigetes 1-3 nimetatud isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

5. RAKENDUSSÄTTED

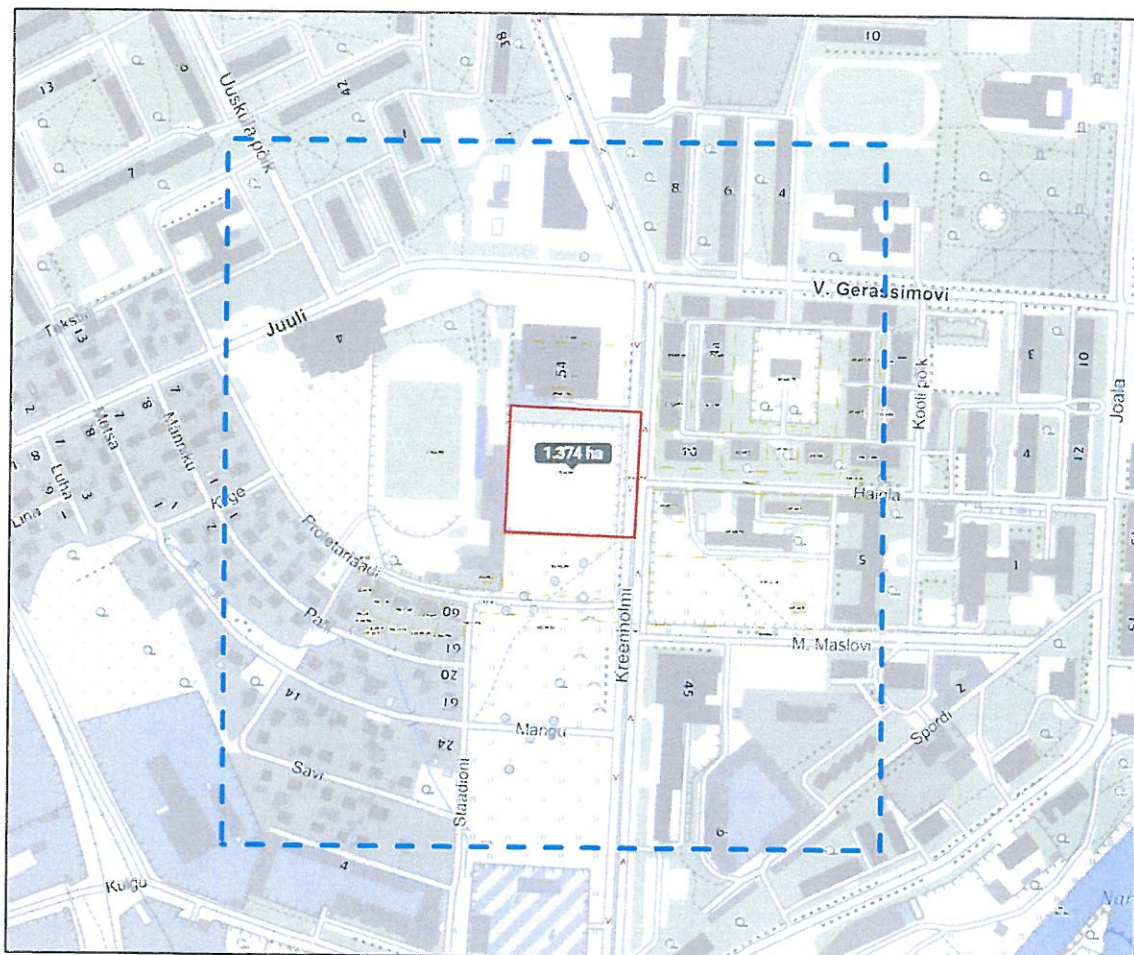
- 5.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid, Ametlikes Teadeannetes ning detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.
- 5.2. Otsus jõustub seadusega ettenähtud korras.



Irina Janovitš
Linnavolikogu esimees

Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine

Planeeringuala pindala ca 1,4 ha



— PLANEERINGUALA PIIR
- - - KONTAKTALA PIIR

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet
DETSEMBER 2023



Narva linna Kreenholmi tn 54a maa-ala
detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise
hindamise (KSH) eelhinnang

KOOSTAJA:
Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet
KMH vanemspetsialist Jelena Molodtsova
Jelena.molodtsova@narva.ee

Töö nr 28-11-2023

November 2023

Sisukord

1. Eelhindangu koostamise vajalikkus
2. Mõjutatava keskkonna kirjeldus
 - 2.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus
 - 2.2 Olemasolevad kitsendused/piirangud
3. Kavandatava tegevuse lühikirjeldus
4. Seotus teiste planeerimisdokumentidega
5. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju
 - 5.1 Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid
 - 5.2 Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale
6. Meetmed keskkonnamõju vähendamiseks
7. Kokkuvõte

1. Eelhindangu koostamise vajalikkus

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lg 5 kohaselt detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 kohasele tegevusele, ning Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõikes 1 nimetatud juhtidel on kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lg 6 kohaselt detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, ja § 125 lõike 1 punktis 4 ja §-s 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel, ning KeHJS § 33 lõikes 2 nimetatud juhtudel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Antud juhul algatatakse detailplaneering, mille alusel kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 loetellu ning antud detailplaneering ei sattu PlanS § 124 lõikes 6 ja § 125 lõike 1 punktis 4. Aga detailplaneeringuga kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lg 2 p 10 mainitud valdkonda, ning § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ (edaspidi määrus nr 224) § 13 p 2 kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamine. Sellisel juhul tuleb anda eelhindangu keskkonnamõju hindamise vajalikkuse kohta.

2. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

2.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus

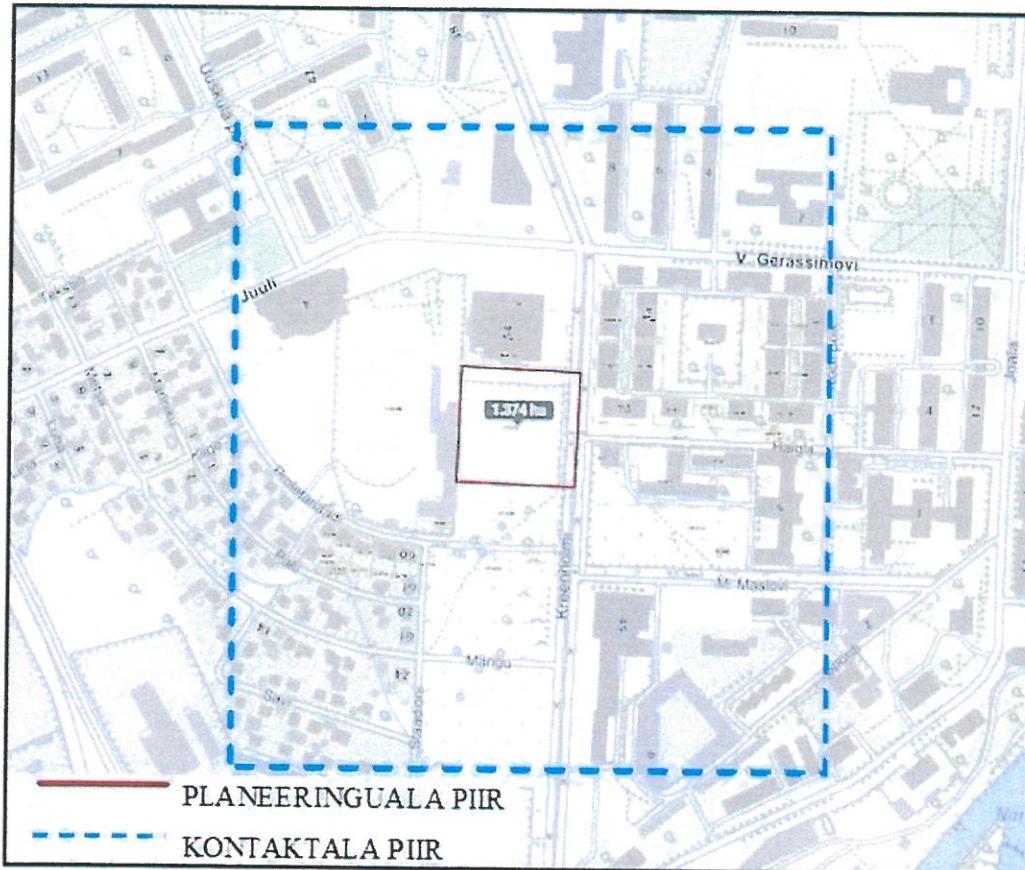
Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud Kaarsilla Kinnisvara OÜ. Taotletava planeeringuala suurus on 1,5 ha ning see asub Narva linnas, Kreenholmi linnaosas. Kreenholmi tn 54a katastriüksuse sihtotstarve on ärimaa 100% ja pindala 11 888 m².

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa. Seega algatatav detailplaneering ei eelda muudatust kehtiva üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe osas.

Planeeritaval krundil paikneb osaliselt asfalteeritud parkimisplats ja esineb juhuslik haljastus. Juurdepääs krundile on Kreenholmi tänavalt. Krundipiiride muutmist ega kruntideks jagamist ei kavandata.

Planeeringuala ligikaudne piir ja kontaktala on määratud vastavalt detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõule lisatud asukohaskeemile (joonis 1).

Narva linna Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (töö nr 28-11-2023)



Joonis 1. Planeeringuala ligikaudne piir ja kontaktala.

Keskregistrari andmetel planeeringualal ja selle lähikaudses kaitstavad loodusobjektid puuduvad.

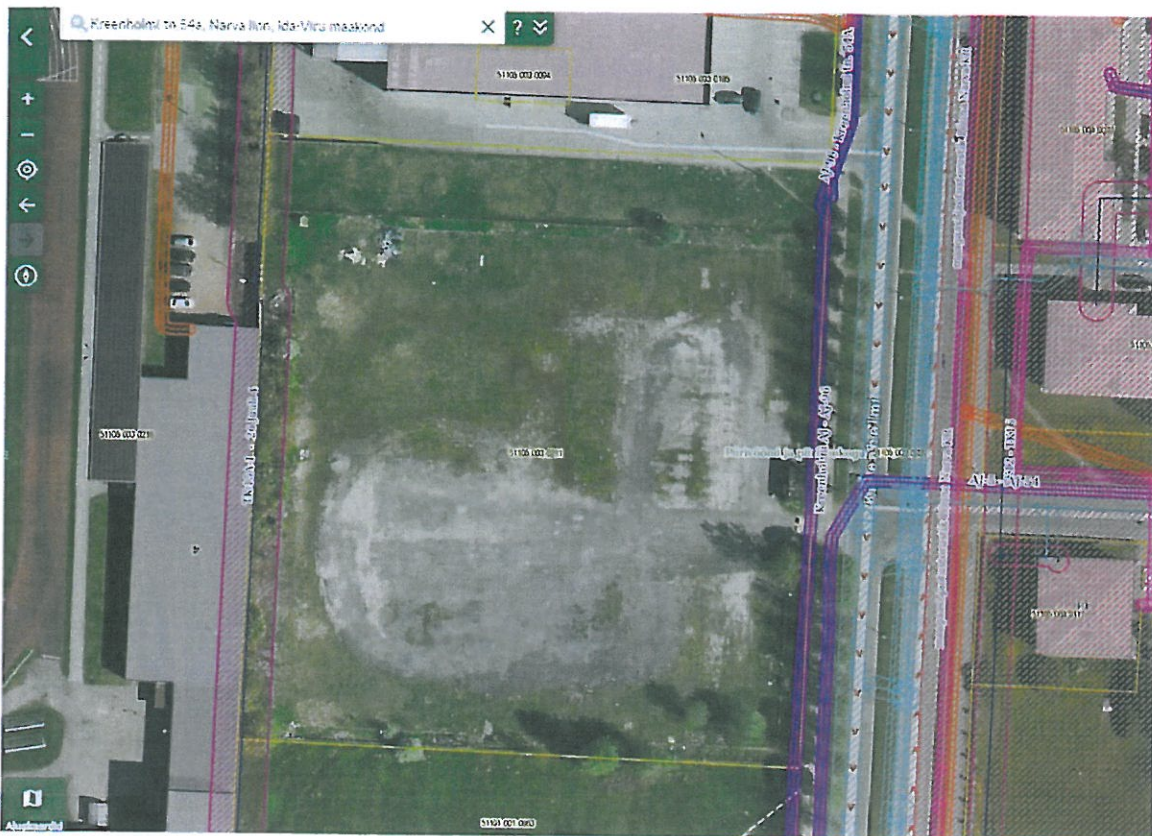
2.2 Olemasolevad kitsendused/piirangud

Planeeringuala krundi Kreenholmi tn. 54a läbivad kaks tehnovõrku, millel on isiklik kasutusõigus. Kreenholmi tn. 54a krundi läbivad elektri maakaablid ja kaugküttetorud. vt tabel 1 ja joonis 2.

Tabel 1. Tehnovõrkudega seotud piirangud

Kitsenduse ulatuse nimetus	Tehnovõrgu tähis olemasoleva olukorra joonisel (vastavuses maa-ameti geoportaalil oleva infoga)	Tehnovõrgu servituudi / kaitsevööndi laius m
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Kreenholmi AJ-96	2
Maapealne sooja-veetorustik üle 6 bar	TK-15A-1- 26Juuli4	5

Narva linna Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (töö nr 28-11-2023)



Joonis 2. Maa-ameti kaardirakendus, 2023

3. Kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Detailplaneeringu algatatakse Kreenholmi tn 54a kinnistule (51105:003:0211). Vastavalt 25.10.2023 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele on detailplaneeringu koostamise eesmärk krundile ehitusõiguse määramine ärihoone ja selle juurde kuuluva taristu ehitamiseks. Kavandatava kahekorraline varikatusega kaubanduskeskuse ehitusalune pindala on kuni 5100 m². Samuti lahendatakse liikluskorralduse (sh juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused ning määratakse planeeringu elluviimiseks vajalikud keskkonnanõuanded.

4. Seotus teiste planeerimisdokumentidega

Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneering on seotud Narva linna üldplaneeringu (kehtestatud Narva Linnavolikogu 24. jaanuari 2013 otsusega nr 3) kui kõrgema astme planeerimisdokumendiga. Tänapäevaks on Narva Linnavolikogu 27.08.2020 otsusega nr 32 algatatud Narva linna üldplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Algatatav Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneering ei eelda kehtiva üldplaneeringu muudatust. Kreenholmi tn 54a maa-ala ümber asuvate maa-ala sihtotstarbed on kas üldkasutatavate ehitiste maad või ärimaad.

Maakonnaplaneering on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele ning selle peamiseks eesmärgiks on sisendi andmine kohaliku tasandi ruumilise arengu kavandamiseks, tuues tasakaalustatud arengu kontekstis välja olulised riikliku tasandi vajadused.

Narva linna Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (töö nr 28-11-2023)

Ida-Viru maakonna teemaplaneering koosneb kahest alateemast: "Ida-Virumaa väärtuslikud maastikud" ja "Ida-Virumaa roheline võrgustik." Planeering määratles 32 väärtuslikku maastikku, nende hulgas ka Narva. Eristatud 32 maastikust on nelja puhul käesolevas teemaplaneeringus tehtud ettepanek nimetada need riikliku tähtsusega ehk Eesti rahvusmaastikuks. Need neli väärtuslikku maastikku on: Kuremäe-Kivinõmme, Narva, Sinimäe ja Toila-Voka.

Narva linna üldplaneering arvestab maakonna teemaplaneeringus sätestatuga. Üldplaneeringuga määratakse miljööväärtuslikud piirkonnad Narva linnas ning seatakse neile ehitusreeglid säilitamiseks piirkondade miljööväärtus.

Narva Linnavolikogu 11.03.2010 otsusega nr 30 on vastuvõetud Kreenholmi tn 54a detailplaneering, millega oli muudetud maakasutuse sihtotstarbe ning kavandatud ehitada kaks hoonet.

Narva Linnavolikogu 20.09.2018 otsusega nr 52 oli algatatud kõrval asuva Kreenholmi tn 56 maa-ala detailplaneering ning Narva Linnavalitsuse 25.06.2020 korraldusega nr 403-k oli algatamata jäetud Kreenholmi tn 56 maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Antud detailplaneering ei avalda mõju teistele planeerimisdokumentidele. Antud alal ei ole tegemist miljööväärtusliku alaga.

Väärtuslikud alad ja nende ehitus ning maakasutustingimused (Narva linna üldplaneering 2013-2025 p 2.4.1, lk.52)

Narva linna üldplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste väärtuslike ja säilitatavate aladega:

- kaitstavad loodusobjektid;
- roheline võrgustik;
- väärtuslik maastik ja väärtuslikud vaatekohad;
- mälestised.

Ruumilisel planeerimisel on kultuuriline keskkond eriti oluline, sest maastik, millega planeerimine tegeleb, on eelkõige kultuurinähtus ja -väärtus.

5. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

5.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Valdkond	Mõju
Pinnas	Vähene negatiivne mõju seoses ehitustegevusega. Ehitustegevusega kaasnevad kinnistul ühekordsed pinnasetööd. Tegemist on ehitustegevuse juures tavapärase tegevusega.
Veestikule	Planeeringuala paikneb Maa-ameti geoportaali põhjavee kaitstuse teemakaardi (mõõtkava 1:50000) andmetel terves ulatuses kaitsmata põhjaveega alal. Seega on väga oluline tegevuse planeerimisel pöörata tähelepanu veereostuse ohu vältimisele. Ehitustegevuse ajal peavad ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus toimuma selleks ette nähtud kõvakattega pindadel. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, eriti tugevatel sajuperioodidel.
Välisõhu kvaliteet	Mõju puudub. Antud tegevusega ei kaasne oluline mõju õhule. Ehitustegevuse jooksul võib esineda tolmu, ning pikaajalises

Narva linna Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (töö nr 28-11-2023)

	perspektiivis vähesel määral mõjub liiklusest põhjustatud saaste heitgaasidega.
Jäätmed	Mõju puudub või ei ole oluline. Jäätmete käitlemise korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud nõuetest. Planeeringuga kavandatava tegevuse jooksul võivad tekkida ehitusjäätmed, mida tuleb võimalikult taaskasutada või liigiti sorteerida ja utiliseerida vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
Kultuuripärand	Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada, et kinnistu vastas üle tee algab muinsuskaitse tingimustega seotud ala.
Looduskaitse	Detailplaneeringu maa-alal või lähialal ei ole ühtegi looduskaitse objekte ega Natura 2000 hoiuala.
Liiklus	Planeeritav hoonestus oluliselt piirkonna liikluskoormust ei mõjuta. Kõrval asuval kinnistul on sama suur kauplus, kus käiakse ka igapäevaselt. Antud arendustegevusega projekteeritakse juurdepääsud ja parkimine.
Müra	Müra võib tekkida ajutiselt ehitustegevuse jooksul.
Vibratsioon	Mõju puudub. Alal ei ole olulisi vibratsiooniallikaid. Samuti ei lähtu vibratsiooni ka arendustegevusest.
Oht inimeste tervisele	Mõju puudub. Antud linnaosas uue kaubandushoone ehitamisel esineb ka avalik huvi.
Üleujutusala	Mõju puudub. Planeeritav ala ei jää üleujutusohuga piirkonda.
Mõju suurus ja ruumiline ulatus	Ei esine erilist mõju. Detailplaneeringu maa-ala asub linnas, kõrval asuvate kruntide sihtotstarbe on ärimaad ja sotsiaalmaa erinevate alaliikidega maad.
Mõju võimalikkus, kestus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju	Arendustegevusel on rohkem lokaalne mõju. Kumulatiivne ja piiriülene mõju puudub.

5.2. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

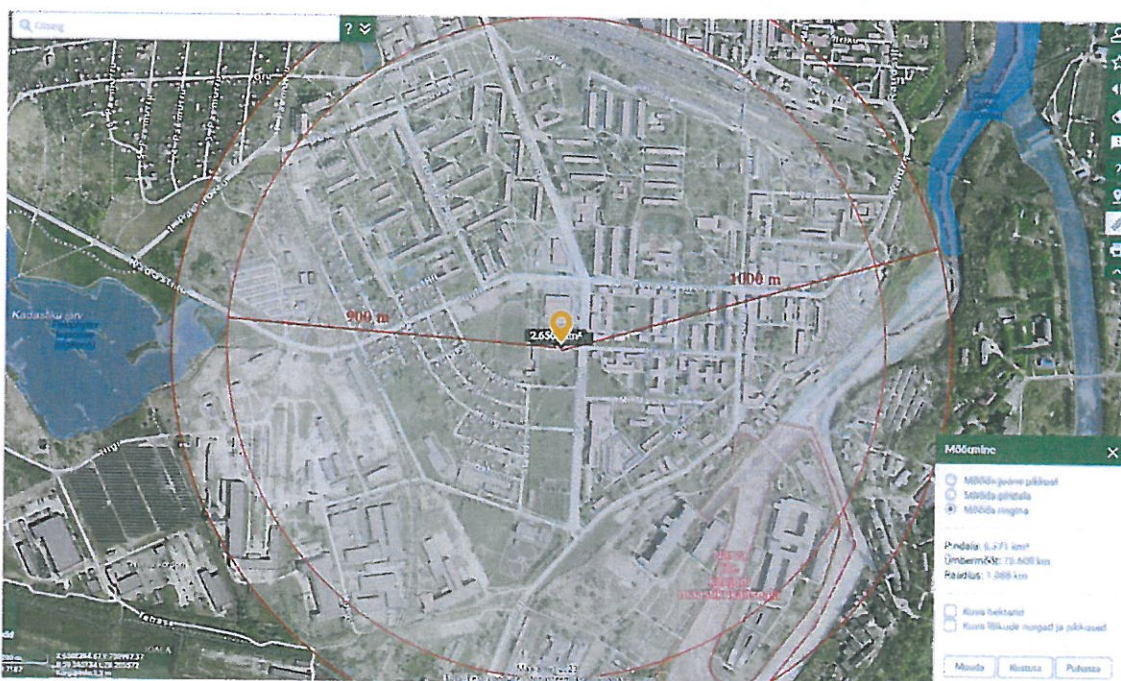
Kreenholmi tn 54a kavandatud detailplaneeringu lähim looduskaitseala on Narva jõe kanjoni maastikukaitseala asub rohkem kui 500 m. (joonis 3)

Narva linna Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (töö nr 28-11-2023)



Joonis 3. Narva jõe kanjoni maastikukaitseala (maa-ameti kaardirakendus, 2023)

Teise kaitstava objekti piirini on üle 900 m (Kadastiku järv, kus on leitud III kategooria kaitsealused liigid ning Narva jões esineb III kategooria kaitsealune fauna, joonis 4)



Joonis 4. III kategooria kaitsealused liigid (Kadastiku järv)

Eelnevast lähtuvalt võib eeldada, et Kreenholmi tn 54a kinnistu detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne olulisi mõjusid Natura 2000 võrgustiku alale.

6. Meetmed keskkonnamõju vähendamiseks

Detailplaneeringu koostamisel ja arendustegevuse planeerimisel arvestada:

- Projektiala paikneb terves ulatuses nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Seega on väga oluline arendustegevuse planeerimisel pöörata tähelepanu veereostuse ohu vältimise meetoditele.

Narva linna Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (töö nr 28-11-2023)

- Ehitustegevuse ajal peavad ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus toimuma selleks ette nähtud kõvakattega pindadel. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, eriti tugevatel sajuperioodidel.
- Ehitusaegse õhusaaste (tolm, heitgaasid) liigset mõju ümbritsevatele aladele tuleb vältida õigete töömeetodite ja töö aja valikuga. Kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras.
- Jäätmeteket tuleb võimalikult minimeerida ja võimalusel jäätmeid taaskasutada. Kui võimalik, näha tööprojekti ette ehitusaegsete jääkmaterjalide taaskasutus. Taaskasutuseks mittesobivad ehitusel tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale korrale. Ohtlikud jäätmed (ka ehitustööde käigus leitavad) tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ning üle anda ohtlike jäätmete käitlemise litsentsi (ja lisaks veel jäätmeluba või kompleksluba) omavatele ettevõtetele.
- Ehitusperioodil tuleb avariiolekordade risk välistada korrektsete töömeetoditega. Ehituse töövõtja peab olema valmis hädaolukordadeks ja nende puhul vastavalt tegutsema. Avariist ja keskkonnareostuse riskist peab koheselt teavitama Tellijat, Päästeametit ja Keskkonnaameti.

7. Kokkuvõte

Vastavalt KeHJS §2² on keskkonnamõju oluline **kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.**

Algatatava detailplaneeringu koostamise eesmärk krundile ehitusõiguse määramine kaubanduskeskuse ja selle juurde kuuluva taristu ehitamiseks.

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa. Seega algatatav detailplaneering ei eelda muudatust kehtiva üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe osas.

Lähtuvalt praegu teadaolevatest sisendandmetest ja eelhindangu tulemustest ei eelda kavandatav tegevus olulist keskkonnamõju ning Narva Kreenholmi tn 54a detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise võib antud juhul jätta algatamata.