



**Narva linnas asuva A. Puškini 23a maa-ala detailplaneeringu  
keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH)**

**KSH PROGRAMMI EELNÕU**

**(01.09.2014)**

*Tellija: FAMA Invest OÜ*

*KSH läbiviija: Alkranel OÜ*

*KSH töörühma juht: Elar Põldvere*

Tartu 2014



## Sisukord

Sisukord.....	3
1. Üldist.....	4
2. KSH objekt ja ümbrus.....	4
3. Detailplaneeringu ja selle reaalse alternatiivi lühikirjeldus .....	6
4. KSH eesmärk ja DP elluviimisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju .....	6
5. KSH-s kasutatava hindamismetoodika kirjeldus ja KSH sisu .....	7
6. Strateegilisest planeerimisdokumendist huvitatud osapooled ning KSH protsessi ajakava	9
7. Strateegilise planeerimisdokumendi ja KSH osapooled .....	11
8. Projektiga seotud asutuste seisukohad .....	12
KSH programmi lisad.....	13
KSH programmi lisa 1. DP ja KSH algatamise otsus.....	14
KSH programmi lisa 2. DP eskiisjoonise (29.08.2014. a seis) väljavõte .....	23
KSH programmi lisa 3. KSH programmi eelnõule saabunud seisukohad (enne avalikustamist) ja nendega arvestamine/mittearvestamine.....	24

# 1. Üldist

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) programm on dokument, milles kirjeldatakse kavandatavat tegevust, määratakse ära sellega eeldatavalt kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise sisu ja ulatus ning kirjeldatakse KSH metoodikat, tegevust ja ajakava. KSH programm on alusdokumendiks KSH läbiviimisel ja aruande (sh eelnõu) koostamisel.

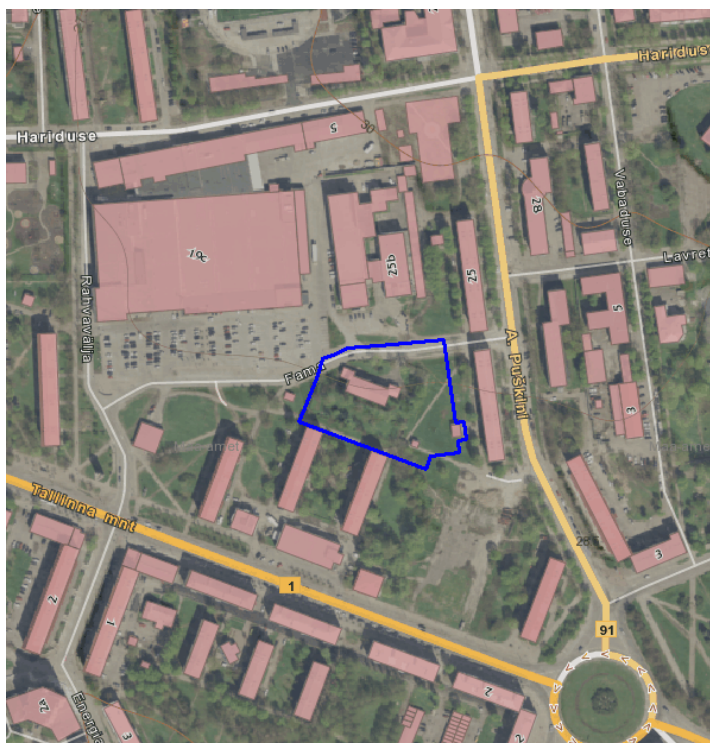
## 2. KSH objekt ja ümbrus

KSH objektiks on Narva linnas asuva A. Puškini 23a (51101:004:0126) kinnistu ja selle lähiala detailplaneering (DP; joonis 2.1). DP ja KSH on algatatud Narva Linnavolikogu 17.04.2014. a otsusega nr 52 (KSH programmi lisa 1). KSH (sh DP) protsessi algatamise teade ilmus ka ajalehes ja väljaandes „Ametlikud teadaanded“.

DP põhieesmärgiks on A. Puškini tn 23a kinnistule 90% äri- ja 10% elamumaa maakasutuse sihtotstarbe määramine kuni 20-korruselise hoonega, koos maa-aluse parkimisala ehitamiseks. Planeeringuala ligikaudne pindala on 0,8 ha.

DP maa-ala paikneb Narva linna Kalevi linnaosas ning hõlmab DP ja KSH algatamise otsuse alusel endas järgmisi kinnistuid:

- ✓ A. Puškini 23a (51101:004:0126, 100% ühiskondlike ehitiste maa);
- ✓ A. Puškini tn 23b (51101:004:0061, 100% tootmismaa, alajaam);
- ✓ A. Puškini tn 23c (51101:004:0070, 100% tootmismaa, Eesti Gaas AS gaasirõhu redutseerimishoone);
- ✓ Fama põik L2 (51101:004:0128, 100% transpordimaa);
- ✓ Fama tänav L2 (51101:004:0127, 100% transpordimaa), hõlmatud osaliselt;
- ✓ A. Puškini tn 25b (51101:004:0004, 100% ühiskondlike ehitiste maa), kinnistu servaala.



**Joonis 2.1.** DP ala (ümbritsetud sinise joonega) asukoht. Alus: Maa-amet, 2014.

Käesoleval hetkel on A. Puškini 23a kinnistu (pindala 5276 m<sup>2</sup>) sihtotstarve Maa-ameti andmetel (2014) 100% ühiskondlike ehitiste maa. Seejuures paiknes kinnistul 2-kordne hoone, milles tegutses varasemalt Narva Täiskasvanute Kool. Käesolevaks hetkeks on hoone lammutatud. Kinnistu on suures osas kaetud kõrg- ja madalhaljastusega.

DP alast idas ja lõunas paiknevad 5-kordsed kortermajad (A. Puškini 23, 25, Tallinna mnt 11, 15, 17). Lähedusse jääb FAMA keskus. Põhja suunas on ka ühiskondlike ehitiste maana määratletud A. Puškini 25a ja 25b krundid, kus on nt Narva Paemurru Spordikooli ruumid ja rõivapood. Krundil A. Puškini 27a asub 24 garaažiboksi ja A. Puškini 27d garaažihoone. Aadressil A. Puškini 23b on alajaam.

Narva linna üldplaneeringu (2013) alusel on DP ala tsoneeritud kui üldkasutatavate hoonete maa. Seega soovitakse DP-ga muuta üldplaneeringuga määratud juhtotstarvet. Üldplaneeringu alusel ei paikne DP ala rohevõrgustiku elementidel ega miljööväärtuslikel hoonestusaladel. Küll aga on soovitatud üldplaneeringus üle 16-korruselise hoonete planeerimisel läbi viia avalik arhitektuurikonkurss (kohustuslik korterelamute detailplaneeringu algatamisele eelnevalt). Narva Linnavolikogu 17.04.2014. a otsusega nr 52 on seda mh nimetatud kohustusena (vt KSH programmi lisa 1). Lisaks, vastavalt Narva linna üldplaneeringule on planeeringuala ümbruses nii ärimaad, üldkasutatavate hoonete maad, haljasala maad kui korruselamumaad. A. Puškini tänav on piiriks Kalevi ja Vanalinna linnaosade vahel.

DP ala läheduses ja lõuna suunas paikneb põhitänav Tallinna mnt (ühtlasi osa Tallinn–Narva põhimaanteest) ning ida suunas põhitänav A. Puškini (ühtlasi osa Narva–Narva-Jõesuu–Hiiemetsa tugimaanteest). A. Puškini krundi põhjapiiriga paralleelselt on Fama tänav, mis ühendab Rahuvälja tänavat ja A. Puškini tänavat.

Narva linna transpordi arengukavas 2009-2015 välja toodud loendus- ja modelleerimistulemused näitavad, et liikluskoormus ei tekita tõsiseid komplikatsioone ehk hetkeseis ning lähima kümne aasta perspektiiv ei näita tõsiseid liikluskoormusest tingitud probleeme. Arengukavas on välja toodud suurima liikluskoormusega tänavad, mille hulka kuuluvad ka A. Puškini tn ning planeeringualast lõunasse jääv Tallinna mnt (domineerivad sõiduautod).

Transpordi arengukava 2009-2015 põhjal on planeeritud Tallinna mnt – Kerese tn – Puškini tn ristmiku rekonstrueerimine, et suurendada liiklusohutust ja liiklejate rahulolu transpordisüsteemiga. Lisaks on Narva linna liiklusohutusprogrammis 2009-2013 *black spotidena* (toimub tavapärasest rohkem liiklusõnnetusi) esile toodud mh Puškini tn 26 ja Puškini tn 22, mida eraldab planeeringualast Puškini tn 23 korterelamu ning tänav. Maa-ametile (2014) tuginedes on menetluses Tallinna mnt – Kerese – Energia kvartali liikluskeemi DP, mille eesmärk on Tallinna mnt liikluskorralduse korrigeerimine ning sealse Tallinna mnt, Võidu prospekti ja Kangelaste prospekti põhiristmiku lahendamine.

Vastavalt EELISE (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister: Keskkonnaagentuur, 02.06.2014. a) andmetele ei ole DP alal registreeritud kaitsealuseid liike, kivistisi ega mineraale. Samuti ei jää DP-ga hõlmatavad krundid ühegi kaitseala, Natura 2000 alade võrgustiku territooriumile ega nende lähedusse. Lähimad kaitsealuste loomaliikide (nahkhiired, II kaitsekategooria) elupaigad jäävad DP alast ca 50 m kaugusele ida suunda, teisele poole A. Puškini tänavat. Lähim Natura 2000 ala – Struuga loodusala (Narva jõe alamjooks) paikneb DP alast ca 750 m kaugusel idas.

Maa-ameti andmeil (2014) puuduvad alal ka kultuurimälestised, kuid ca 200 m ida poole jääb Vanalinna kultuurimälestiste ala (mälestise registri nr 27276).

DP ala piirkonnas on Maa-ameti kaardirakenduse alusel pinnakatteta aluspõhja avamusala, koos holotseeni tehnogeenste setetega (inimtekkeline aheraine ja/või täitepinna) ning põhjavesi (lõhelistes ja karstunud kivimites) on kaitsmata. Eesti radooniriski levilate kaardi, 1:500 000 (Eesti Geoloogiakeskus OÜ, 2004) põhjal on tegemist keskmise radooniriski alaga.

### **3. Detailplaneeringu ja selle reaalse alternatiivi lühikirjeldus**

KSH läbiviija näeb olemasoleva olukorra ja kavandatava tegevuse alusel kahte reaalselt tegevusalternatiivi (alternatiiv I ning null-alternatiiv), mida on kirjeldatud allpool. Alternatiivide väljatöötamisel arvestati KSH algatamise otsust, õigusakte ning piirkonna keskkonna- ja sotsiaal-majanduslikke tingimusi.

KSH protsessi käigus võib lisanduda veel reaalseid alternatiivseid võimalusi või nende alamvariante (nt mahud ja/või tehnilised lahendused ning ehitiste asupaigad). Oluliste mahuliste vms erinevuste tekkimisel kaalutakse ka täiendavate (tegevus)alternatiivide hindamist.

**Alternatiiv I – DP realiseerumine.** DP eskiisi (KSH programmi lisa 2) kohaselt kavandatakse (lühülevaade):

- 5- kuni 20-korruselise äri- ja elamuhoone (hoone erinevad osad on erineva kõrgusega, vastavalt 5 või 20 korrust), põhifunktsioon äril;
- parkimiskohad hoonet ümbritseval maa-alal (eskiisi kohaselt kokku 71 parkimiskohta);
- parkimiskohad hoone maa-alusel korrusel (eskiisi kohaselt kokku 63 parkimiskohta);

Tehnovõrgud püütakse võimalikult maksimaalselt arendada ehk lahendada ühissüsteemide (nt vesi, kanalisatsioon, küte) baasil. Täpsemad võimalused ja lahendused selgitatakse välja edasise töö (sh KSH) käigus.

**Null-alternatiiv – olemasoleva olukorra jätkumine.** Ala säilib eelduslikult põhimahus haljasalana. Senise ja üldplaneeringu kohase sihtotstarbe (ühiskondlike ehitiste maa - kasumi saamise eesmärgita ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa) eesmärgil maa-ala kasutamine (sh hoonestuse rajamine) on vähetõenäoline. Vähemalt KSH läbiviijal ei ole andmeid, mis lubaksid sedastada teisiti.

### **4. KSH eesmärk ja DP elluviimisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju**

KSH viiakse läbi vastavalt *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele* (edaspidi KeHJS). KSH eesmärgiks on selgitada, kirjeldada ja hinnata planeeringuga kavandatava tegevuse (sh võimalike alternatiivide) rakendamisega kaasnevat võivat olulist strateegilist keskkonnamõju ning välja pakkuda negatiivse keskkonnamõju leevendamise ja/või vältimise või positiivse mõju suurendamise meetmeid. KSH ruumilise ulatusega hõlmatakse nii planeeritavat ala kui ka seda ümbritsev ala, hinnates sh erinevate mõjude ruumilist ulatust, nende kestvust, olulisust ja kumuleeruvust.

DP ja KSH algatamise otsuse (Narva Linnavolikogu 17.04.2014 otsus nr 52; KSH programmi lisa 1) alusel on KSH läbi viimine vajalik järgmistel põhjustel:

1. *A. Puškini tn 23a maa-ala detailplaneeringuga kavandatakse ehitada 20-korruselise hoonet. Kõrghooned linnakeskkonnas mõjutavad oluliselt elukeskkonda: elukeskkond piirkonnas muutub tihedamaks; praeguse elanikkonnal halvenevad valgustingimused, sulguvad kaugvaated korteriakendest ja teised mõjud. Kõrghoone mõju ulatuse täpsemaks määramiseks on loogiline läbi viia KSH.*
2. *Detailplaneeringus kavandatava hoone rajamise tulemusena ja Fama põigu ehitamisega suureneb liikluskoormus kesklinna piirkonnas. Planeeringu alale on kavandatud 138 parkimiskohta. Liikluse kasvuga kaasneb kõrge müratase ja õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale, kontaktvööndile kui kogu linnakeskkonnale. Planeeringuga kavandatud tegevused avaldavad mõju lähipiirkonnas Tallinna mnt 11, 15, 17 ja A. Puškini tn 23, 25 korruselamutes elavatele elanikele.*
3. *Planeeritava hoone maa-aluse korruse rajamisel võib avalduda negatiivne mõju põhjavee alandusletri tekkimisel, mis võib mõjutada kõrvalhoonete püsivust.*
4. *Planeering ja KSH peab selgitama võimalusi hoonestuse ruumiliseks arenguks ja valida planeeringulahenduse kõikidest võimalikest alternatiividest sobivaima.*

Lähtudes eelnevast ja olemasolevast olukorrast (ptk 2) võib DP omada võimalikku ja olulist mõju põhjaveele, elustikule ja ökosüsteemidele (haljasala vähenemine) ning inimeste heaolule ja sotsiaal-majanduslikule keskkonnale (sh müra, vibratsioon, õhusaaste, insolatsioon, piirkonna liikluskorraldus, maastikuilme ja -vaated, avaliku ruumi kättesaadavus, jäätmeteke). Otsust ohtu inimese tervisele teadaolevalt ette näha ei ole. Pinnasele avalduvat mõju KSHs eraldi ei käsitleta, kuna vastavat mõju hinnatakse teiste mõjuvaldkondade all (nt põhjavesi, elustik ja ökosüsteemid).

Eelpool nimetatud valdkondi käsitletakse KSH aruande eelnõu koostamise ajal sellises ulatuses ja detailsuses astmes, mis võimaldab anda hinnanguid olulise keskkonnamõju kohta ning seada vajalikke leevendus- ja seiremeetmeid (nt tegevuslubade menetlemisprotsesside tarbeks). Kui KSH protsessi käigus selgub, et kavandatava tegevuse poolt põhjustatavad ning eeldatavate oluliste negatiivsete mõjude (KeHJS § 5) ulatus on suurem või avaldumisparameetrid laiemad, siis käsitletakse neid aspekte koostatavas KSH aruande eelnõus.

Eesti Vabariigi ja Vene Föderatsiooni vaheline ajutine kontrolljoon (riigipiir) jääb DP alast ca 830 m kaugusele. Arvestades DP-ga kavandatava iseloomu ning asjaolu, et kontrolljoone ja DP ala vahel paikneb tihe hoonestus ei ole ette näha riigipiiri ületavat keskkonnamõju. Kuna lähim Natura 2000 ala kattub Narva jõe alamjooksuga, siis arvestades vahemaad DP alani, DP kavandatava iseloomu (sh ala liitmine linna ühissüsteemidega) ja asukohta linnamaastikus, ei ole ette näha ka mõju Natura 2000 võrgustiku aladele.

KSH protsessi käigus võib võimaliku uue ja olulise informatsiooni ilmnemisel käsitletavate teemade ring laieneda.

## **5. KSH-s kasutatava hindamismetoodika kirjeldus ja KSH sisu**

KSH käigus hinnatakse DP ja selle reaalse alternatiivi rakendumisega kaasnevaid võimalikke keskkonnamõjusid. KSH käigus antavad hinnangud jagunevad üldjuhul lühi- ja pikaajalisteks

ning KSH aruande eelnõus antakse täpne ülevaade, mis mõjud ja mis mahus võivad avalduda vaid ehitusajal, kasutusajal või mõlemal ajajärgul. Mõjude olulisust hinnatakse tabelis 5.1 toodud intervallskaala alusel.

**Tabel 5.1.** Mõjude olulisuse hindamise skaala.

0	mõju puudub	( )	Soovitatud meetmetega vähendatav või ärahoitav negatiivne mõju; potentsiaalne positiivne mõju
- 1	vähene negatiivne mõju	+ 1	vähene positiivne mõju
- 2	nõrk negatiivne mõju	+ 2	nõrk positiivne mõju
- 3	mõõdukas negatiivne mõju	+ 3	mõõdukas positiivne mõju
- 4	oluline negatiivne mõju	+ 4	oluline positiivne mõju

Erinevate keskkonnamõju kriteeriumite ja nende osakaalu määramiseks arvestatakse ekspertgrupi liikmete hinnanguid kasutades otsustamisel *Delphi*-meetodit. Kaalkriteeriumide hindepallide saamiseks korrutatakse kriteeriumite alusel antud hindepallid (tabel 5.1) kriteeriumi kaaluga. Kokkuvõttes saadakse alternatiivide lõplik järjestus kõigi kaalkriteeriumide hindepallide summeerimisega alternatiivide lõikes järjekorras (kehtib nii lühi- kui ka pikaajaliste mõjude osas ning ka leevendusmeetmete välja toomisel):

1. KSH ekspertrühm, võttes mh arvesse ka protsessi kaasatavate (sh avalikustamised) erinevate ja asjakohaste asutuste ning isikute seisukohti, viib läbi kavandatava tegevuse ja selle reaalsete alternatiividega kaasnedes võivate tagajärgede analüüsi (KSH aruande eelnõu eeldatav ptk 4).
2. KSH ekspertrühm leiab kriteeriumite kaalud. Esmalt hindab iga KSH ekspertrühma liige iga teema kui sellise olulisust (skaala 1 – 4; mitu teemat võivad saada tähistatud nt „4“), summeerides mh kogu tulemuse, kust leitakse ka iga teema osakaal %. Kõigi (KSH ekspertrühm) isikute poolt saadud osakaalude keskmistest tulemitest leitakse iga teema kaal (kogusumma „1,00“), mida kasutatakse KSH aruande eelnõu eeldatavas ptk 5.
3. KSH aruande eelnõu eeldatava ptk 5 koostamisel korrutatakse iga teema mõjude olulisuse hinne (KSH programmi tabel 5.1) käesoleva loetelu punktis 2 leitud kaaluga. Iga teema kaalutud hindepall summeeritakse e leitakse kõigi teemade summaarne kaalkriteeriumi hindepall. Eelnevalt kirjeldatud tegevusi korratakse vastavalt niipalju kui on hinnatavaid alternatiive. Tulem võimaldab ka järjestada alternatiive, võttes arvesse koond kaalkriteeriumide hindepalle (hinnatud alternatiivide lõikes).
4. KSH aruande eelnõu eeldatava ptk 5 juures esitatakse hinnatud alternatiivide lõikes vähemalt tabel, mis sisaldab koondteavet käesoleva loetelu punktides 1, 2 ja 3 kirjeldatust. Iga alternatiivi puhul tuuakse mh välja mõjuveerud „Lühiajaline“, „Lühiajaline leevendatud“, „Pikaajaline“ ja „Pikaajaline leevendatud“. Iga veerg on seotud ka eelnevalt nimetatud punktides sisaldunud teabega (sh summaarne kaalkriteeriumi hindepall).

Kui olemasolevat kirjandust ning kättesaadavaid uuringuid (sh Maa-ameti arhiivmaterjalid) analüüsides selgub, et infot KSH koostamiseks ei ole piisavalt, et eristada mõju ja olulist mõju (sh analoogiate baasil), siis teostatakse täiendavad uuringud, vaatlused vms vajalikud tegevused (sh koostöö erinevate spetsialistidega). Käesoleva hetke seisuga teostatakse KSH protsessi raames kindlasti insolatsiooniuuring.

Olemasoleva ja kasutatava kirjanduse näited (lühiülevaade):

- ✓ Tallinna mnt 7-13a detailplaneering, 2001;
- ✓ Kortermajad ja parkimismaja Narva Puškini tn 27. Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne. REI Geotehnika OÜ, 2004;



- ✓ Narva Hariduse tn 5 maa-ala ehitusgeoloogiauuringu aruanne. REI Geotehnika OÜ, 2004;
- ✓ Narva Tallinna tn 7 maa-ala ehitusgeoloogiauuringu aruanne. REI Geotehnika OÜ, 2004.
- ✓ Tallinna mnt 55, 55d, 55e, 55f, 55g ja 57, 57a ning nende lähiala detailplaneering, 2009;
- ✓ Narva linna transpordi arengukava 2009-2015 (sh liiklusmudel ja prognoos);
- ✓ Narva linna haljastuse arengukava 2009-2014;
- ✓ Narva linna liiklusohutusprogramm 2009-2013;
- ✓ Narva linna üldplaneeringu KSH aruanne (Pöyry Entec AS, 2009-2010).

KSH aruande eelnõu sisu osas lähtutakse KeHJS § 40 lg 4 toodud nõuetest, mille alusel koosneb KSH aruanne (sh selle eelnõu) vähemalt järgnevatest põhiosadest:

- ✓ üldosa (asukoht, eesmärk, õiguslikud alused, kasutatud infoallikad ja olemasoleva informatsiooni piisavus);
- ✓ olemasoleva olukorra ülevaade ja mõjutatava keskkonna kirjeldus (teave DP mõjuala ja paikkonna looduskeskkonna ning sotsiaal-majandusliku keskkonna, sh strateegiliste dokumentide ja õigusaktide kohta);
- ✓ detailplaneeringu ja selle alternatiivi(de) kirjeldus;
- ✓ tegevusega kaasneva keskkonnamõju analüüs (sh kumulatiivne) ja vajalikud leevendavad meetmed negatiivsete keskkonnamõjude vältimiseks või vähendamiseks järgmistes valdkondades (vt ka KSH programmi ptk 4):
  - Põhjavesi;
  - Elustik ja ökosüsteemid;
  - Inimeste heaolu ja sotsiaal-majanduslik keskkond.
- ✓ alternatiivsete lahenduste võrdlus;
- ✓ seiremeetmed;
- ✓ ülevaade avalikkuse kaasamisest ja aruande koostamisel esinenud raskustest;
- ✓ aruande hindamistulemuste kokkuvõte, kasutatud kirjandus ja lisad.

KSH aruande eelnõu põhiosade struktuuris tehakse vajadusel muudatusi, et tagada aruande loogiline ülesehitus.

## **6. Strateegilisest planeerimisdokumendist huvitatud osapooled ning KSH protsessi ajakava**

Isikud ja asutused, keda strateegilise planeerimisdokumendi alusel DP võib eeldatavalt mõjutada või kellel võib olla põhjendatud huvi antud strateegilise dokumendi vastu, on esitatud tabelis 6.1.

**Tabel 6.1.** Strateegilise planeerimisdokumendi alusel kavandatavast huvitatud isikud ja asutused.

<b>Isik või asutus</b>	<b>Teavitamise viis<sup>(1)</sup></b>
FAMA Invest OÜ (DP koostamisest huvitatud osapool, arendaja)	e-post
Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet (DP koostamise korraldaja)	e-post <sup>(2)</sup>
Narva Linnavalitsuse Arenduse ja Ökonoomika Amet	e-post
Narva Linnavolikogu (DP kehtestaja)	e-post
Keskkonnaameti Viru regioon (sh KSH järelevalve teostaja)	post ja/või e-post
Keskkonnainspektsiooni Ida-Virumaa büroo	e-post
Ida-Virumaa maavalitsus	e-post

Isik või asutus	Teavitamise viis <sup>(1)</sup>
Päästeameti Ida päästekeskus	e-post
Terviseameti Ida talituse Narva esindus	e-post
Kaitsemisteerium (alus: <i>planeerimisseadus</i> § 17 lg 2 p 7)	e-post
Siseministeerium (alus: <i>planeerimisseadus</i> § 17 lg 2 p 7)	e-post
Narva Elektri jaamad AS (tulenevalt DP algatusotsusest ja Maa-ameti andmetest)	e-post
Eesti Gaas AS (tulenevalt DP algatusotsusest ja Maa-ameti andmetest)	e-post
VKG Elektrivõrgud OÜ (tulenevalt DP algatusotsusest ja Maa-ameti andmetest)	e-post
Valitsusvälised organisatsioonid ja keskkonnaühendused ( <a href="http://www.eko.org.ee">http://www.eko.org.ee</a> )	e-post
DP alaga piirnevate kinnistute omanikud	post ja/või e-post
Kohalikud elanikud, kes on huvitatud piirkonna arengust	ajaleht, Ametlikud Teadaanded, jms <sup>(3)</sup>

(1) – eeldatav; (2) – kui teate saadab DP koostaja; (3) – võimalusel teavitus teadete tahvilil jm.

Strateegilise planeerimisdokumendi koostaja või DP koostamise korraldaja saadab kirjad tabelis 6.1 nimetatud isikutele ja asutustele ning teatab KSH programmi eelnõu ning võimalusel ka DP eskiisi avalikust väljapanekust ja avaliku arutelu toimumisest väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehes ja oma interneti koduleheküljel. Samuti avaldatakse info võimalusel kohaliku omavalitsuse interneti leheküljel (kui kohalik omavalitsus ei korralda avalikustamist) ja KSH läbiviija (OÜ Alkranel) interneti leheküljel.

KSH läbiviimise orienteeruv ajakava on toodud tabelis 6.2. Koostöös DP koostamises osalevate teiste osapooltega proovitakse jõuda lahenduseni, mis tagab KSH programmi eelnõu avalikustamise koos DP lähteseisukohtade ja eskiislahendusega ning KSH aruande eelnõu koos kooskõlastatud ja linnavalitsuse poolt vastuvõetud DP-ga.

Vastavalt KeHJS § 43 peab KSH tulemus kajastuma planeeringus ja KSH lõppjäreldestega mitteametlikult tuleb põhjendada. Ühtlasi peab DP koostamise korraldaja selle kehtestamisest teavitama huvirühmasid ning avalikkust vastavalt KeHJS § 44 sätestatud nõuetele.

**Tabel 6.2.** KSH läbiviimise ja detailplaneeringu menetlemise orienteeruv ajakava.

KSH etapid	DP etapid	Orienteeruv <sup>(1)</sup> aeg
Taustandmete koondamine ja eeltööd ning programmi ja eskiisi lahenduse koostamine		Mai – juuni, 2014
Programmi eelnõu edastamine seisukohtade küsimiseks	Eskiislahenduse (sh joonised) edastamine, koos KSH programmiga	Juuli, 2014
Programmi eelnõu avalikustamisele suunamine	Eskiislahenduse avalikustamisele suunamine	August - september, 2014
Programmi vormistamine ja heakskiitmisele suunamine	-	Oktoober, 2014
Aruande eelnõu koostamine ja koos DP-ga kooskõlastamisele suunamine	DP koostamine, kooskõlastamisele suunamine	August 2014 - jaanuar, 2015
Aruande eelnõu avalikustamisele suunamine	Vastuvõtmiseks ja avalikustamisele suunamine	Veebruar, 2015
Aruande vormistamine ja heakskiitmisele suunamine	Kehtestamisele suunamine	Aprill, 2015

(1) - võib muutuda, juhul kui nt ilmnevad vastavasisulised asjaolud (täiendavate uuringute läbiviimise vajalikkus vms aspekt).

## 7. Strateegilise planeerimisdokumendi ja KSH osapooled

Teave DP ja KSH protsessis osalevate osapoolte kohta on toodud tabelis 7.1 ja selle all.

**Tabel 7.1.** Strateegilise planeerimisdokumendi (DP) osapooled ja KSH järelvalve.

Strateegilise planeerimisdokumendi (DP) osapooled				KSH
Arendaja	Koostaja	Korraldaja	Kehtestaja	Järelevalve
FAMA Invest OÜ	Merelähedane TÜ	Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet	Narva Linnavolikogu	Keskkonnaameti Viru regioon
Tarmo Kleimann (juhatusel)	Toomas Mägi (planeerija)	Galina Pustoshnaya (KMH vanemspetsialist)	Tarmo Tammiste (volikogu esimees)	Kontaktisik täpsustub peale projektiga seotud asutuste seisukohtade saamist
Viljandi mnt 13, 50412 Tartu	Joala 11-64, 20103 Narva	Peetri plats 5, 20308 Narva	Peetri plats 1, 20308 Narva	Pargi 15, 41537 Jõhvi
Tel: 50 11 363	Tel: 52 39 474	Tel: 35 99 050 ja 35 99 253	Tel: 35 99 032	Tel: 33 24 401
tarmo@astri.ee	tmsmagi@gmail.com	info@narvaplan.ee	narvavk@narva.ee	ida-viru@keskkonnaamet.ee
-	-	www.narvaplan.ee	www.narva.ee	www.keskkonnaamet.ee

### Alkranel OÜ (KSH läbiviija):

Aadress: Riia 15B, 51010 Tartu, Tartumaa

Tel: 73 66 676, 52 89 197

Faks: 73 66 676

E-post: info@alkranel.ee

Interneti-lehekülg: www.alkranel.ee

### Ekspertgrupi koosseis (vajadusel kaasatakse täiendavaid spetsialiste):

- ✓ Elar Põldvere (Alkranel OÜ) – KSH juhtekspert ja litsentseeritud keskkonnaekspert (litsents nr KMH0118) – kogu protsessi koordineerimine, sh kõigi valdkondade analüüsimine;
- ✓ Alar Noorvee (Alkranel OÜ) – KSH ekspert ja litsentseeritud keskkonnaekspert (litsents nr KMH0098) – osaleb kõigi valdkondade analüüsil, konsulteerides teiste ekspertgrupi liikmetega;
- ✓ Tanel Esperk (Alkranel OÜ) – keskkonnaspetsialist – osaleb kõigi valdkondade analüüsil, konsulteerides teiste ekspertgrupi liikmetega.

Kaasatavad erialaspetsialistid – Jaanus Hallik, Tartu Ülikooli Tehnoloogiainstituut Energiatõhusa ehituse tuumiklabor (insolatsioon).

KSH programmi eelnõu koostamisel osales ka Tartu Ülikooli Loodus- ja tehnoloogiaeaduskonna tudeng Hedi Mikiver.

KSH juhtekspert (Elar Põldvere) vastab KeHJS § 34 lg 3 sätestatud tingimustele. Vastavasisuline dokumentatsioon on saadetud 28.03.2011. a Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile (registreeritud Keskkonnaameti dokumendiregistris

(<http://www.keskkonnaamet.ee/sadr/index.php>, 2013) 28.03.2011. a, HJR 6-8/11/7753). Lisaks on Elar Põldvere juhtinud nt järgnevaid KSH protsesse:

- ✓ *Kiviräbi ja Uue-Räbi maaüksuste DP KSH*. Heakskiidetud Keskkonnaameti poolt 09.06.2011. a nr PV 6-8/11/14960-4.
- ✓ *Võidu tänava, Tööstuse tänava ja linna põhjapiiri vahelise ala tööstuspargi DP KSH*. Heakskiidetud Keskkonnaameti poolt 15.02.2012. a nr JT 6-8/28048-12.
- ✓ *Ranna pst 36 krundi DP KSH*. Heakskiidetud Keskkonnaameti poolt 23.05.2013. a nr JT 6-8/13/98-5.
- ✓ *Kolkja sadama puhkeala DP KSH*. Heakskiidetud Keskkonnaameti poolt 09.04.2014. a nr JT 6-8/13/29166-6.

## 8. Projektiga seotud asutuste seisukohad

Strateegilise planeerimisdokumendi koostaja (koostöös KSH läbiviijaga) küsis KSH programmi eelnõu kohta seisukohti tabelis 8.1 nimetatud isikutelt või asutustelt. Seisukohtade esitamiseks kohased kirjad saatis välja DP koostaja. Saabunud seisukohad ja nende kohased kommentaarid on toodud KSH programmi lisa 3.

**Tabel 8.1.** Asutused, kelle seisukohti küsiti KSH programmi eelnõu kohta.

Isik või asutus	Viis	Vastati
FAMA Invest OÜ	e-post	Ei
Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet	e-post	Jah
Keskkonnaameti Viru regioon	e-post	Jah
Terviseameti Ida talitus	e-post	Jah

KSH programmi koostasid koostöös DP koostaja ning Hedi Mikiveriga (Tartu Ülikool):

Tanel Esperk  
Alkranel OÜ  
53 656 297, 73 66 676  
[tanel@alkranel.ee](mailto:tanel@alkranel.ee)

Elar Põldvere  
Alkranel OÜ  
52 89 197, 73 66 676  
[elar@alkranel.ee](mailto:elar@alkranel.ee)

## **KSH programmi lisad**



## OTSUS

Narva

17.04.2014 nr 52

### **Aleksander Puškini tn 23a maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise algatamine**

#### **1. ASJAOLUD JA MENETLEMISE KÄIK**

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud Fama Invest OÜ, kes vastavalt 11.02.2014 sõlmitud lepingule nr DP 01/2014 „Aleksander Puškini tn 23a maa-ala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta“ kohustub tasuma kõik detailplaneeringu koostamisega seotud kulud ning tagama ehitusseaduse § 13 ja detailplaneeringu kohaselt rajatava teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni.

Vastavalt 13.01.2014 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele kaalutletakse võimalust määrata A. Puškini tn 23a krundile 90% äri- ja 10% elamumaa maakasutuse sihtotstarbeid kuni 20-korruselise hoone koos maa-aluse parkimisalaga ehitamiseks. Algatav detailplaneering peab sealhulgas lahendama liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused, määrama tehnovõrkude asukohad.

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks üldkasutatavate hoonete maa. Algatav Aleksander Puškini tn 23a maa-ala detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Narva linna üldplaneeringut maakasutuse osas üldkasutatavate hoonete maast 90% äri- ja 10% elamumaaks.

Kuna planeeritava A. Puškini tn 23a krundi lähedal asub Fama Kaubanduskeskus ning korterelamud, on A. Puškini tn 23a krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmise üldkasutatavate hoonete maast äri- ja elamumaaks vastuvõetav.

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

Lähtuvalt Narva linna üldplaneeringust tuleb üle 16-korruselise hoonete planeerimisel läbi viia avalik arhitektuurivõistlus.

Planeerimisseaduse § 1 lõike 5 kohaselt planeeringute elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH) korraldatakse keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses sätestatud juhtudel ja korras. Võimaluse korral ühendatakse KSH menetlus planeeringu koostamise menetlusega.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 2 punktile 2 strateegilise dokumendi elluviimisega tuleb hinnata keskkonnamõju ka siis, kui strateegilises planeerimisdokumendis (antud juhul Narva linna üldplaneeringus) tehakse muudatused. Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud strateegilise

planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva KSH vajalikkus otsustatakse, lähtudes: 1) strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust; 2) strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast; 3) käesoleva paragrahvi lõikes 6 nimetatud asutuse seisukohast. Kui KSH algatatakse käesoleva seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise korral, lisatakse algatamise otsusele asjakohane põhjendus.

KeHJS § 33 lõike 1 punkti 3 kohaselt KSH korraldatakse strateegilise planeerimisdokumendi koostamise käigus, kui see dokument on detailplaneering, mille alusel kavandatakse käesoleva seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust või kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes käesoleva seaduse § 6 lõigetes 2–4 sätestatust. Vastavalt KeHJS § 6 lõikes 2 sätestatule kui kavandatav tegevus ei kuulu käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja andma eelhindangu selle kohta, kas järgmiste valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju: antud juhul on tegemist käesoleva paragrahvi lõike 2 punktis 22 märgitud muu tegevusega, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Algatatav Aleksander Puškini tn 23a maa-ala detailplaneering ei muuda kehtiva üldplaneeringu põhilahendust. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks A. Puškini tn 23a krundi juhtfunktsiooni osas (100% ühiskondlike ehitiste maast 90% äri- ja 10% elamumaaks). KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel on vajalik järgmistel põhjustel:

1. Aleksander Puškini tn 23a maa-ala detailplaneeringuga kavandatakse ehitada 20-korruselist hoonet. Kõrghooned linnakeskkonnas mõjutavad oluliselt elukeskkonda: elukeskkond piirkonnas muutub tihedamaks; praeguse elanikkonnal halvenevad valgustingimused, sulguvad kaugvaated korteriakendest ja teised mõjud. Kõrghoone mõju ulatuse täpsemaks määramiseks on loogiline läbi viia KSH.
2. Detailplaneeringus kavandatava hoone rajamise tulemusena suureneb ja Fama põigu ehitamisega suureneb liikluskoormus kesklinna piirkonnas. Planeeringu alale on kavandatud 138 parkimiskohta. Liikluse kasvuga kaasneb kõrge müratase ja õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale, kontaktvööndile kui kogu linnakeskkonnale. Planeeringuga kavandatavad tegevused avaldavad mõju lähipiirkonnas Tallinna mnt 11, 15, 17 ja A. Puškini tn 23, 25 korruselamutes elavatele elanikele.
3. Planeeritava hoone maa-aluse korruse rajamisel võib avalduda negatiivne mõju põhjavee alandusleetri tekkimisel, mis võib mõjutada kõrvalhoonete püsivust.
4. Planeering ja KSH peab selgitama võimalusi hoonestuse ruumiliseks arenguks ja valida planeeringulahenduse kõikidest võimalikest alternatiividest sobivaima.

Vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 saadeti Keskkonnaametile päring Aleksander Puškini tn 23a maa-ala detailplaneeringu KSH algatamise vajalikkuse kohta. 06.03.2014 kirjaga nr V 6-5/14/4552-2 Keskkonnaameti Viru regioon teatas, et nõustub Narva Linnavalitsuse järeldusega algatada KSH läbiviimist Aleksander Puškini tn 23a maa-ala detailplaneeringule.

Arvestades läbi viidud kaalutlusi ja Keskkonnaameti Viru regiooni seisukoha on otstarbekas algatada Aleksander Puškini tn 23a maa-ala detailplaneeringu KSH.

## **2. ÕIGUSLIKUD ALUSED**

2.1. Planeerimisseaduse § 9 lõike 12 kohaselt detailplaneeringu koostamisel korraldatakse keskkonnamõju strateegilist hindamist, kui see on nõutud keskkonnamõju hindamise ja



- keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 1 punktis 3 sätestatud juhtudel. Sellistel juhtudel peab detailplaneeringu koostamisel arvesse võtma keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi.
- 2.2. Planeerimisseaduse § 10 lõike 5 kohaselt detailplaneeringu koostamise algatab ja koostamist korraldab kohalik omavalitsus.
  - 2.3. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 1 punkti 3 kohaselt keskkonnamõju strateegilist hindamist korraldatakse strateegilise planeerimisdokumendi koostamise käigus enne strateegilise planeerimisdokumendi kehtestamist õigusaktiga, kui see dokument on detailplaneering, mille alusel kavandatakse käesoleva seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust või kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes käesoleva seaduse § 6 lõigetes 2-4 sätestatust.
  - 2.4. 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

- 3.1. Algatada A. Puškini tn 23a maa-ala detailplaneeringu koostamine, mille ülesandeks on Narva linnas Kalevi linnaosas Aleksander Puškini tn 23a krundile maakasutuse sihtotstarvete ning ehitusõiguse määramine. Lisaks antakse planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeringuala liigikaudne pindala on 0,8 ha.
- 3.2. Algatada A. Puškini tn 23a maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamine.

### 4. LÄHTESEISUKOHAD

#### 4.1. Üldandmed

Tellija ja koostamise korraldaja: Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, Peetri plats 5, 20308 Narva, tel +3723599050;

Huvitatud isik: Fama Invest OÜ (registrikood 11135542), volitatud isik Tarmo Kleimann, Viljandi mnt 13, 50412 Tartu, tel + 3725011363;

Planeerija: OÜ DeCon (registrikood 12064424), Ak. Maslovi tn 1, 20104 Narva, tel +3723566241;

Detailplaneeringu kehtestaja Narva Linnavolikogu, Peetri plats 1, 20308 Narva, tel. +3723599032.

Planeeringuala asukoht: A. Puškini tn 23a, Pähklikimäe linnaosa, Narva linn;

Kinnistute A. Puškini tn 23a (51101:004:0126) omanik on Fama Invest OÜ. Planeeringu koostamise ja finantseerimise kord reguleeritakse tellija, huvitatud isiku ja planeerija vahel sõlmitud lepinguga nr **DP 01/2014** Aleksander Puškini tn 23a 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.

**Kuna A. Puškini tn 23a krundil planeeritava hoone korruselisus on üle 16 korruse, siis kehtiva Narva linna üldplaneeringu punkti 2.2.2.1 alusel tuleb projekteerimise staadiumil läbiviia arhitektuurne konkurss.**



#### 4.2. Planeeringu eesmärk:

- maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- chitusõiguse määramine;
- 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 juhinduda EV Planeerimisseaduse terminoloogiast.
- 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.
- 23.05.2001 Narva Linnavolikogu otsusega nr 201/32 kehtestatud Tallinna mnt 7-13a detailplaneering.
- 22.05.2009 Narva Linnavolikogu otsusega nr 79 kehtestatud Tallinna mnt 55, 55d, 55e, 55f, 55g ja 57, 57a ning nende lähiala 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 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 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, sademeveete 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, soojavarustus, elektrivarustus, gaasivarustus, välisvalgustus, sidevarustus, drenaaž).
- 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 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

- ehitusala pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus), liikluskeemi, 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 aeg 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 vähemalt 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:
- Päästeamet;
  - Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet;
  - Narva Linnavalitsuse Arenduse ja Õkonoomika 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 Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid.
- 5.2. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teatada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates väljaandes Ametlikud Teadaanded.
- 5.3. Otsus jõustub seadusega ettenähtud korras.
- 5.4. Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumaja 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Tarmo Tammiste  
Linnavolikogu esimees





**Aleksander Puškini tn 23a maa-ala detailplaneeringu asukohaskeem**  
Planeeringuala liigikaudne pindala 0,8 ha



— KONTAKTALA

□ PLANEERINGUALA PIIR

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet

**MÄRTS 2014**

KSH programmi lisa 2. DP eskisjoonise (29.08.2014. a seis) väljavõte

IMPAJALUSED

Jrk nr	Tüüp	Märkus
1	Katusekatus pind	
2	S1101040103	Katusekatus tšehis
3	Faasidraiv L1	Kindely address
4	Detailplaneeringi ala	
5	Õnemasid hoonestus	
6	Lomul ja/õi õnemasid hoonestus	
7	Õnemasid asfaldbetoonkate	
8	Plaanitav asfaldbetoonkate	
9	Plaanitav kiviõli- kiviõli	
10	Õnemasid kiviõli- kiviõli	
11	Plaanitav hoonestusala	
12	Plaanitav hõljatus	
13	Õnemasid sõltuv hõljatus (hõljus) 20%	
14	Õnemasid sõltuv hõljatus (hõljus) 20%	
15	Plaanitav kõrgalatus (hõljus) 10%	
16	Plaanitav magalad (hõljus) 31 lauba	
17	Plaanitav maasid (hõljus) 13 lauba	
18	Plaanitav pindus (hõljus)	
19	Plaanitav pindus (hõljus)	
20	Plaanitav pindus (hõljus)	
21	Õnemasid (hõljus) 10%	
22	Õnemasid (hõljus) 10%	
23	Õnemasid (hõljus) 10%	
24	Õnemasid (hõljus) 10%	
25	Õnemasid (hõljus) 10%	
26	Õnemasid (hõljus) 10%	



Alamkava

Alamkava	Alamkava	Alamkava	Alamkava
1	2	3	4

Õnemasid

Õnemasid	Õnemasid	Õnemasid	Õnemasid
1	2	3	4

TO MEKLAANDANE

TO MEKLAANDANE	TO MEKLAANDANE	TO MEKLAANDANE	TO MEKLAANDANE
1	2	3	4



**KSH programmi lisa 3.** KSH programmi eelnõule saabunud seisukohad (enne avalikustamist) ja nendega arvestamine/mittearvestamine

1. **Terviseameti Ida talituse**lt saabus 15.07.2014. a kirjaga nr 9.3-1/4824 alljärgnev seisukoht (esitatud väljavõtte sellest):

**TERVISEAMET  
IDA TALITUS  
EASTERN SERVICE OF THE HEALTH BOARD**

TÜ Merelähedane  
reg.nr 11434871  
e-post: [tmsmagi@gmail.com](mailto:tmsmagi@gmail.com)

Teie e-kiri 30.06.2014  
Meie 15.07.2014 nr 9.3-1/4824

**Arvamus Narva linna A. Puškini 23a maa-ala detailplaneeringu ja KSH programmi kohta**

Esitasite Terviseameti Ida talitusele (edaspidi amet) 30.06.2014 tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks Narva linnas asuva A. Puškini 23a maa-ala detailplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) programmi eelnõu.

Detailplaneeringu põhieesmärgiks on A. Puškini tn 23a kinnistule 90% äri- ja 10% elamumaa maakasutuse sihtotstarbe määramine 5- kuni 20-korruselise äri- ja elamuhoonega (hoone erinevad osad on erineva kõrgusega, vastavalt 5 või 20 korrust), koos maa-aluse parkimisala ehitamiseks. Planeeringuala ligikaudne pindala on 0,8 ha.

Narva linna üldplaneeringu (2013. a) alusel on detailplaneeringu ala tsoneeritud kui üldkasutatavate hoonete maa. Selle detailplaneeringuga soovitakse muuta üldplaneeringuga määratud juhtotstarvet.

Narva Linnavolikogu 17.04.2014 otsuse nr 52 alusel on KSH läbi viimine vajalik. Detailplaneering võib omada võimalikku ja olulist mõju põhjaveele, elustikule ja ökosüsteemidele ning inimeste heaolule ja sotsiaal-majanduslikule keskkonnale (sh müra, vibratsioon, õhusaaste, insolatsioon, piirkonna liikluskorraldus jt). Tartu Ülikooli Tehnoloogiainstituudi Energiatõhusa ehituse tuumiklaboriga teostatakse KSH protsessi raames insolatsiooniuring.

Planeeringu hindamise aluseks on sotsiaalministri 17.05.2002. a määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“, sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ja sotsiaalministri 31.07.2001. a määrus nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“.

Kavandatavate hoonete rajamise tulemusena võib suurendada liikluskoormus kesklinna piirkonnas. Sellega võib kaasneda täiendavaid müra häiringuid. Detailplaneeringu maa-alal ja selle vahetus läheduses asuvatel elamu maa-aladel ei tohi liiklus- ja planeeritava hoonete tehnoseadmete müra, liikluspõhise müra ja vibratsioon ületada sotsiaalministri 17.05.2002. a määruse nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 ning sotsiaalministri 04.03.2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning

Kalevi 10  
KOHTLA-JÄRVE  
30322  
www.terviseamet.ee e-post: [ida@terviseamet.ee](mailto:ida@terviseamet.ee)  
Registrikood 70008799

Tel + 372 337 5214  
Faks + 372 337 5215

Lääne-Virumaa esindus: L. Koidula 18a, Rakvere  
Narva esindus: Malmi 5a, Narva

tel 325 4158  
tel 332 7170



tühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” § 5 lg 5 p 1, § 6 tabel 1 p 1, p 6 ja § 7 tabel 2 p 1 ja p 6 kehtestatud normtasemeid.

Parkimiskohtade planeerimisel tuleb arvestada Eesti standardist EVS 843:2003 „Linatänavad“ tulenevaid nõudeid.

Planeeritava hoone projekteerimisel tagada planeeritavates elu- ja bürooruumides ning lähedal asuvate elamute eluruumides loomulik valgustus ja insolatsioon vastavalt EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ka bürooruumides“ punkti 4.3.3 nõuetele.

Esitatud detailplaneeringu alusel on veevarustus lahendatud Narva linna tühisveevärgist. Hoones kasutatav joogivesi peab vastama sotsiaalministri 31.07.2001. a määruse nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimetodid“ nõuetele.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Olga Smolina  
Direktor

Anna Golubtsova 3375 211

**Vastus:** KSH ja planeeringu koostamise käigus arvestatakse teie kirjas viidatud õigusakte ja standardeid.

2. **Keskkonnaameti Viru regioonilt** saabus 18.07.2014. a kirjaga nr V 6-8/14/14928-2 alljärgnev seisukoht (esitatud väljavõtte sellest):

 <b>KESKKONNAAMET</b> Viru regioon	<b>Keskkonnaamet</b> Narva mnt 7a, 15172 Tallinn, registrikood 70008658 Tel 627 2193, faks 627 2182, info@keskkonnaamet.ee www.keskkonnaamet.ee	
Hr Toomas Mägi Täisühing Merelähedane tmsmagi@gmail.com	Teie 30.06.2014 Meie 18.07.2014 nr V 6-8/14/14928-2	
<b>Narva linnas asuva A. Puškini 23a maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmist</b>		
Austatud härra Mägi		
Lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 36 lg 3 esitasite 30.06.2014 meile (registreeritud 30.06.2014 nr V 6-8/14/14928 all) Narva linnas asuva A. Puškini 23a maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) programmi seisukoha küsimiseks.		
Tutvunud Teie poolt esitatud dokumentidega, oleme seisukohal, et Narva linnas asuva A. Puškini 23a maa-ala detailplaneeringu KSH programm vastab sisu osas KeHJS § 36 lg 2 toodud nõuetele.		
Palume heakskiitmiseks esitatud programmis täpsustada, kes ekspertidest ja millise valdkonna ulatuses mõju hindamises osaleb ning lisada KSH programmi avalikustamise teated.		
Lugupidamisega		
<i>/Allkirjastatud digitaalselt/</i>		
Emma Krikova Keskkonnakasutuse juhtivspetsialist		
Sama: <a href="mailto:info@narvaplan.ee">info@narvaplan.ee</a>		
Irina Sõtšova 357 2614 irina.sotsova@keskkonnaamet.ee		
<b>Ida-Virumaa</b> Pargi 15, 41537 Jõhvi Tel 332 4401, faks 332 4403 ida-viru@keskkonnaamet.ee	<b>Lääne-Virumaa</b> Kunderi 18, 44307 Rakvere Tel 325 8401, faks 325 8403 laane-viru@keskkonnaamet.ee	<b>Lääne-Virumaa</b> Palmse küla, 45435 Vihula vald Tel 329 5535, fax 329 5531 lahemaa@keskkonnaamet.ee

**Vastus:** Lähtuvalt kirjas esitatust täpsustati KSH programmi eelnõu peatükis 7 kajastatud KSH ekspertide temaatikat. Heakskiitmisele saadetava programmi koosseisus esitatakse ka vastav avalikustamise dokumentatsioon.

3. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametist saabus Galina Pustoshnaya-lt 31.07.2014. a e-kirjaga alljärgnev seisukoht (esitatud väljavõte sellest):

<b>Teema:</b>	Fwd: Puškini 23a DP KSH programm
<b>Kuupäev:</b>	Thu, 31 Jul 2014 10:42:35 +0300
<b>Saatja:</b>	Galina Pustoshnaya < <a href="mailto:galina.pustoshnaya@narvaplan.ee">galina.pustoshnaya@narvaplan.ee</a> >
<b>Saaja:</b>	Elar Põldvere < <a href="mailto:elar@alkranel.ee">elar@alkranel.ee</a> >

Tere Elar,

Olen tutvunud KSH programmi eelnõuga. Edastan märkused programmi kohta:

1. KSH programm on koostatud eeskiisi põhjal. Enne avalikustamist tuleb esitada DP eskiisi koos joonistega.
2. Soovitavalt kasutada KSH aruande koostamisel tagada naabermajade elanike kaasamist, näiteks küsitlusmeetodit kasutades. Soovitaks küsitlusmeetodiks võiks olla face-to-face intervjuu, et KSH aruande avalikustamiseks naabermajade elanikud oleksid teadlikud DP-ga kavandatavate tegevustega, saaksid osaleda KSH avalikul arutelul ning avaldada rahulikult oma arvamust.

Lugupidamisega,  
Galina Pustoshnaya  
35 99253

**Vastus** (lähtuvalt kirjas esitatud numeratsioonist):

1. Avalikustamisele suunatavas programmi eelnõus esitatakse eel-eskiisi (lisa 2) asemel detailplaneeringu eskiislahendus.
2. Naabermajade elanike ja laiema avalikkuse kaasamine toimub vastavalt kehtivale korrale (alus: *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus*). Seejuures toimub KSH protsessi käigus vähemalt kaks avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu (KSH programmi eelnõu koos DP eskiisiga ja KSH aruande eelnõu koos DP põhilahendusega), kus on piirkonna elanikel võimalik oma arvamust avaldada. Avalikustamisest teavitamine toimub samuti vastava korra alusel, seejuures saadetakse teated ka DP alaga piirnevate kinnistute omanikele (sh korteriühistutele). Kuna DP ala naaberkinnistutel paiknevad kortermajad, siis ei ole käesoleva töö mahus mõeldav kõigi kortermaja elanike otsene intervjueerimine. Samas üksikute elanike intervjueerimine ei anna terviklikku ülevaadet. Seega eelnevat arvestades leiame, et seadusest tulenevad avalikustamised (sh avalikud arutelud) on piisavad tagamaks naabermajade elanike kaasamist DP protsessi ning täiendavate otseintervjuude läbi viimist käesoleva KSH käigus ei teostata.