

OTSUS

Narva

26.02.2009 nr 20

Rakvere tn 1, 1. Jõe tn 1 ja 1. Jõe tn 8a maa-alade detailplaneeringu algatamine

1. Asjaolud ja menetlemise käik

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud Eduard Zorin (isikukood 37105053713). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale alale ehitusõiguse määramine eramu ehitamiseks, maa-ala heakorrastuse ja haljastuse, liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise) lahendamine, tehnovõrkude asukoha määramine ning varustamisega lahendamine.

Planeeritava ala pindala on ca 0,5 ha.

Planeeritav ala asub Narva linnas Sutthoffi linnaosas, Narva jõe kaldal, Eesti Metodisti Kiriku Narva koguduse vahetus läheduses. Planeeritava maa-ala piir on määratud vastavalt asendiskeemile (Lisa 1). Kontaktala on määratud vastavalt lisa nr 2.

Detailplaneering toob kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepaneku.

2. Õiguslikud alused

Vastavalt Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse §22 lõige 2 ning Planeerimisseaduse §10 lõikele 1, 5 ja 6 §12 lõike 1 ja 5 alusel algatatakse detailplaneering.

Lähteülesande koostamise alused on Planeerimisseadus, Narva linna üldplaneering.

Detailplaneering vormistatakse Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingimärkide alusel (ET-2 0104-0174).

Maakasutuse sihtotstarbed esitada Eesti Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a. määruse nr 155 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” alusel.

Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määruse nr 10 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” alusel. Planeeringu teksti koostamisel juhinduda EV Planeerimisseaduse terminoloogiast.

Planeeringute koosseis esitada vastavalt Narva Linnavalitsuse 18.10.2001. a. määrusega nr 1745 kinnitatud juhendile “Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded”. Kehtestatud detailplaneering on aluseks projekteerimisel ja maakorralduslike toimingute tegemisel.

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

3. Otsus

Algatada **Rakvere tn 1, 1. Jõe tn 1 ja 1. Jõe tn 8a maa-alade** detailplaneering ning kinnitada allolev planeerimise lähteülesanne nr DP14-2008.

3.1 Üldandmed

Tellijaja: Eduard Zorin.

Planeeringu asukoht: Rakvere tn 1, 1. Jõe tn 1 ja 1. Jõe tn 8a, Narva linn.

Lähteülesanne on kehtiv kuni 2 aastat alates otsuse jõustumisest.

3.2 Planeeringu eesmärk

- Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale alale ehitusõiguse määramine eramu ehitamiseks, maa-ala heakorrastuse ja haljastuse, liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise) lahendamine, tehnovõrkude asukoha määramine ning varustamisega lahendamine.
- Rakvere tn 1 krundi omanik on Eduard Zorin.
- 1. Jõe tn 1 maa-ala on reformimata riigimaa.
- 1. Jõe tn 8a krundi omanik on Sofja Homjakova.

3.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud

- Narva Linnavolikogu 28.11.2001. a otsusega nr. 92/49 kehtestatud Narva linna üldplaneering.
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.

3.4 Olemasoleva olukorra iseloomustus

- Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks 100% üldmaa.

3.5 Nõuded koostatavale planeeringule.

3.5.1 Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan. Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud ja kooskõlastatud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakonnas.

3.5.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: anda lähiümbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate ülekäigurajad, liikumissuunad ja bussipeatused. Esitada planeeritava ala funktsionaalsed seosed lähiümbrusega.

3.5.3 Võttes arvesse olemasolevat situatsiooni ja piirkonnas kehtivaid planeeringuid, esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, kavandatud hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.

3.5.4 Olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal.

3.5.5 Krundi ehitusõigus:

- Ehitusala määramisel tuleb kinni pidada juba väljakujunenud tänavate ehitusjoonest;
- määrata kruntide lubatud katastriüksuste sihtotstarbed (elumaa);
- anda hoonete ja rajatiste üldfunktsioonid (elumajad ja vajadusel kõrvalhooned);
- määrata lubatud ehitiste arv krundil (kuni 3);
- määrata lubatud suurim ehitusalune pind;
- määrata ehitiste lubatud kõrgus ja korruselisus (kuni 3 korrust). Arvestada naaberkruntide normatiivsete valgustingimuste tagamisega;
- määrata krundi täisehitusprotsent;
- määrata peamised arhitektuurinõuded ehitistele lähtudes asukohast (palkmajade projekteerimise korral voorderdada hoone voorderdusmaterjalidega);
- ehitiste vahelised kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele;
- määrata uusehituse võimalused ja tingimused, nii stiililised, mahulised kui ka asukohanõuded tulenevalt piirkonna hoonestuse laadist;
- määrata katusekatte ja välisviimistluse lubatud materjalid, nõuded avatäidetele ning muudele hoone osadele ning detailidele;

- määrata katusekalded või selle vahemikud.

Kruntide ehitusõigus ja linnaehituslikud ning arhitektuursed nõuded on soovitatav anda loeteluna või tabelina.

3.5.6 Vajadusel planeeritava ala krundipiiride muutmine:

Määrata vastavalt detailplaneeringu eesmärgile. Planeeringuga anda maakasutuse bilansi koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja kavandatud kruntide pindalade suhe ja sihtotstarbed, s.h. avalikku kasutusse jäävad maa-alad).

3.5.7 Krundi hoonestusala piiritlemine: ehitusala siduda krundi piiridega.

3.5.8 Tänavate maa-alade ja liiklus- ja parkimiskorralduse määramine. Planeeringuga anda:

- liikluskorralduse põhimõtted (lahendada juurdepääsud ja väljapääsud põhitänavatelt, autoliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus invandüüded), anda tänava ristprofiil;
- tee maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja ligikaudsed laiused;
- kruntide planeeritud kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimise ning parkimiskohtade arvu lahendamine lähtudes parkimismääratistidest;
- tänavate (juurdepääsude) ja tänavatega ristumiste kõrgusarvud;
- määrata teekaitsevöönd ja selle ulatus;
- jalakäigutänavad.

3.5.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- planeeritav kohustuslik kõrg- ja madalhaljastuse rajamine;
- määrata haljastuseprotsent;
- anda planeeritava ala heakorrastuse lahendus;
- planeeringus käsitleda jäätmete sorteeritud kogumise vajadust;
- vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevete ärajuhtimine);
- väikevormid.

3.5.10 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.

- anda olemasoleva olukorra iseloomustus;
- lahendada tehnovarustus koos uute tehnovõrkude paigaldamisega koos vajalike võimsuste äranäitamiseks vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised tellib detailplaneeringu algatamist taotlenud isik;
- anda tehnovarustuse põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojarvarustus, elektrivarustus, küte, gaasivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- lubatud ja keelatud lahendused ehitiste ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel, lokaalsete lahenduste lubatavus ja tingimused;
- tehnovõrkudele reserveeritavad maa-alad, tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnovõrkudest;
- tuleohutuse tagamine: hoonete tulepüsivus ja kujad;
- määrata hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

3.5.11 Kitsenduste ja servituutide määramise vajadus.

- Vastavalt vajadusele anda ettepanek kinnisomandi kitsenduste ja realservituutide seadmiseks: teeservituudid ja muud servituudid.
- Tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid kanda tehnovõrkude koondplaanile.

3.6 Planeeringu koosseis

3.6.1 Situatsiooni skeem, M 1:10 000;

3.6.2 Olemasolev olukord M 1:500;

3.6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:1000;

- 3.6.4 Planeeringu põhijoonis ehitusõiguse, liiklusskeemi, maakasutuse ja haljastuskavaga M 1:500;
- 3.6.5 Tehnovõrkude planeering M 1:500;
- 3.6.6 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv põhijoonis aerofotol;
- 3.6.7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3D joonis;
- 3.6.8 Seletuskiri;
- 3.6.9 Lähtematerjalid (lähteülesanne, detailplaneeringu algatamise otsus, ajalehe väljalõiked planeeringu menetlemisest, tehnovõrkude valdajate eeltingimused);
- 3.6.10 Planeeringu kooskõlastajate kirjad ning kooskõlastuste koondtabel.

3.7 Planeeringu eskiisprojekti koosseis

Detailplaneeringu eskiislahendus esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile läbivaatamiseks. Korraldatakse vähemalt 1 eskiisilahenduste avalik arutelu.

- 3.7.1 Situatsiooni skeem, M 1:10 000;
- 3.7.2 Olemasolev olukord M 1:500;
- 3.7.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:1000;
- 3.7.4 Planeeringu põhijoonis ehitusõiguse, liiklusskeemi, maakasutuse ja haljastuskavaga M 1:500;
- 3.7.5 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv põhijoonis aerofotol;
- 3.7.6 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3D joonis;
- 3.7.7 Seletuskiri;
- 3.7.8 Lähtematerjalid (lähteülesanne, detailplaneeringu algatamise otsus, ajalehe väljalõiked planeeringu menetlemisest);

3.8 Planeeringu esitamise ja kooskõlastamine

- 3.8.1 Lõplik detailplaneeringu projekt koos nõutavate kooskõlastustega esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile neljas eksemplaris paber kandjal menetlemiseks ja ühes eksemplaris elektronkandjal (seletuskiri; joonised) kehtestamiseks.
- 3.8.2 Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil on õigus nõuda detailplaneeringu makettide, illustreerivate jooniste ja planšetil jooniste esitamist detailplaneeringu avalikustamiseks.
- 3.8.3 Detailplaneeringu kehtestamiseks vajalike kooskõlastuste loetelu:
 - Ida-Viru Maavalitsus;
 - Maa-Amet;
 - Keskkonnaamet;
 - Piirivalveameti Kirde Piirivalvepiirkond;
 - Ida-Virumaa Päästeteenistus Narva Komando;
 - Ida-Virumaa Tervisekaitsetalitus;
 - Maanteeameti Narva linna spetsialist;
 - Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet;
 - Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet,
 - Planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajad;
 - Kaasata detailplaneeringu koostamisse jäävad piirinaabrid ning planeeringualasse jäävad maaomanikud.

Kooskõlastused võtta vastavatele joonistele. Tekstilises osas, seletuskirjas, esitada kooskõlastuste kokkuvõtte, kus näidata, millisel joonisel kooskõlastus asub, kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi ning kontaktnumber.

Detailplaneeringu kooskõlastamine korraldab planeeringu tellinud/ algatamisettepaneku teinud osapool. Detailplaneering suunatakse pärast kooskõlastamist avalikule väljapanekule. Juhul, kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused on vajalik hankida uued kooskõlastused.

3.9 Asendiskeem (Lisa 1).

3.10 Kontaktalaskeem (Lisa 2).

3.11 Avalikustada detailplaneeringu algatamine massiteabevahendites.

3.12 Narva Linnavalitsuse linnapea isikus sõlmida Eduard Zoriniga leping detailplaneeringu koostamise ja koostamise finantseerimise õiguse üle andmise kohta.

4. Rakendussätted

4.1 Otsus jõustub teatavastegemisest.

4.2 Otsust võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumaja 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.



Mihhail Stalnuhhin
Linnavolikogu esimees

Rakvere tn 1, 1. Jõe tn 1 ja 1. Jõe tn 8a maa-alade
detailplaneeringu asukahaskeem



— Detailplaneeringu maa – ala piir

Pindala ca 0,5 ha

**Rakvere tn 1, 1. Jõe tn 1 ja 1. Jõe tn 8a maa-alade detailplaneeringu
kontaktala skeem**

