

OTSUS

Narva

26.05.2011 nr 88

Rahu 42a maa-ala detailplaneeringu kehtestamine

1. Asjaolud ja menetluse käik

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku esitas AS ZUR ning Rahu 42a maa-ala planeering algatati 09.06.2005 Narva Linnavalikogu otsusega nr 87/56.

15.01.2007 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kooskõlastas FIE Aleksandra Popova poolt koostatud Rahu tn 42a maa-ala detailplaneeringu.

Narva Linnavalikogu 26.01.2007 otsusega nr 27 võeti detailplaneering vastu.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku perioodil 26.02.2007 – 12.03.2007 esitati planeeringule neli kirjalikku vastuväidet KÜ Daumani 16, KÜ Daumani 18, KÜ Sarapik ja KÜ Rahu 46 poolt:

- KÜ Daumani 16 oma vastuväides soovis säilitada kõnnitee, mida elanikud on harjunud kasutama. Kuna seadusest tulenevalt on kinnistu igakordsel omanikul kohustus taluda tema maal paiknevaid avalikku huvi teenivaid aja jooksul välja kujunenud rajatise, on mainitud kõnnitee planeeringulahendus tagasi pandud. Seega Rahu tn 42a maa-ala detailplaneeringu lahendus on täiendatud vastavalt KÜ Daumani 16 vastuväidele.
- KÜ Daumani 18 poolt esitatud vastuväide katlamaja ehitamise vastu jäi rahuldamata, kuna küttesüsteemi planeeritakse paigaldada maja sees, mitte aga ehitada seda eraldi gaasikatlamajana. Mis puudutab KÜ mittenoolekut olemasolevate kõnniteede likvideerimisega, siis nende asemele on planeeringus esitatud uued jalakäijate teed, mida saavad ka Daumani 18 elanikud kasutada.
- KÜ Sarapik oma vastuväides ei nõustu hambakliinikumi kõrgusega, paiknemisega, ehitustingimustega (liikuv krunt) ja gaasküte kasutamise. Vastuväidele on lisanud KÜ poolt tellitud "Ekspert hinnang objekti detailplaneeringu kohta", mille on koostanud pädevust mitte omav inimene FIE Niina Kostina. Ekspert hinnangud koostatakse ehitusprojektidele, mitte aga detailplaneeringutele ning seepärast seda ei võta arvesse vastuväite kaalutlemisel. Samas planeeringuga kavandatud 5-korruselise elamu asub olemasolevatest elamutest piisaval kaugusel lähtudes nii kehtivatest normidest kui ka kvartali väljakujunenud hoonestuslaadist. Nimelt on hoone kauguseks paralleelselt paiknevatest kõrvalasuvatest elamutest kavandatud samasuur vahemaa, kui on olemasolevate hoonete samapidine vahemaa teineteisest. Kavandatud elamu kõrgus on sama, mis olemasolevatel hoonetel. Hambakliiniku hoone on ümbritsevatest hoonetest veelgi madalam, kuigi asub samal kaugel. Vastuväide kavandatud gaasikatelde vastu on põhjendamatu, kuna 12 ja 24 kW gaasikatlad saastavad õhku vähe, nende töö ei tekita erilist müra ning ei välju see hoonest. Lähtudes ülalminetatud asjaoludest Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet jäi KÜ Sarapik vastuväide rahuldamata.
- KÜ Rahu tn 46 esitas oma kirjalik vastuväide planeeringualas likvideeritavate kõnniteede kohta, kuid Rahu tn 46 ei ole planeeringualaga piirnev kinnistu. KÜ Rahu tn 46 on planeeringumenetluses vaadeldud puudutatud isikuna, kuna kinnistule viiv olemasolev

juurdesõidutee läheb üle Rahu 42a kinnistu. KÜ Rahu tn 46 vastuväide olemasoleva juurdesõidutee kohta on arusaamatu, sest tee säilib ning Rahu 42a krundil on kavandatud teeservituut. Mis puudutab korteriühistute soovi, et Rahu tn 42a detailplaneeringuga lahendataks kogu mikrorajooni ligipääsuteede küsimus, siis on see põhjendamatu, sest selleks on planeeringuala liialt väike, see ei ole olnud selle planeeringu ülesanne ning üks eraomanik ei saa olla ega olegi kohustatud parandama teda ümbritsevate eraomanike olusid. Antud planeeringuga ei kavandata midagi, mille mõju oleks krundi piire ületav. Seega jäi Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet KÜ Rahu tn 46 vastuväide rahuldamata.

Seega KÜ Daumani 18, KÜ Sarapik ja KÜ Rahu 46 protestid on Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti arvamusel põhjendamatud ja seepärast jäetud rahuldamata. Planeering on täiendatud vastavalt KÜ Daumani 16 vastuväidele.

Rahu tn 42a maa-ala detailplaneeringu avalik arutelu toimus 04.04.2007 kell 13:00. Detailplaneeringu lahendus on täiendatud vastavalt avaliku arutelu protokoll otsusele.

Detailplaneeringu menetluse käigus toimus hoonestusõiguse omaniku muutmine ja seega lõpetati ennetähtaegselt 01.07.2005 sõlmitud Rahu tn 42a maa-ala detailplaneeringu finantseerimisleping DP 20/2005 Narva Linnavalitsuse ja AS ZUR vahel.

15.04.2010 sõlmiti uue hoonestusõiguse omanikuga OÜ-ga Artesio leping Rahu tn 42a maa-ala detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise kohta.

26.08.2010 kirjas nr 1.2-38/2877-3 andis Ida-Viru Maavanem järelevalve käigus detailplaneeringu lahendusele heakskiidu.

Kehtestamisele esitatud Rahu tn 42a maa-ala detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritavale maa-alale ehitusõiguse andmine hambakliiniku (maksimaalne ehitusalune pindala 430 m², kuni 3 korrust, 12 m maapinnast katuseharjani) ja korterelamu (maksimaalne ehitusalune pindala 600 m², kuni 5 korrust, 18 m maapinnast katuseharjani) ehitamiseks. Lisaks on määratud planeeringualal heakorrastuse ja haljastuse põhimõtted (haljastusprotsent 12%), lahendatud juurdepääsud, parkimine (kokku 42 planeerimiskohta) ning tehnovõrkudega varustamine. Planeeringuala pindala on ca 0,5 ha.

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks 60% äri- ja 40% korruselamu-, tootmis- ja ühiskondlike hoonete maad. Rahu 42a maa-ala detailplaneering ei too kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

2. Õiguslikud alused

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ja Narva Linna ehitusmääruse § 13 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu kehtestamine Volikogu pädevuses ja kehtestatakse vastavalt Planeerimisseaduse § 24 lõikele 3 ja § 25 lõigetele 4 ja 7.

3. Otsus

Kehtestada Narva linnas Pähkliimäe linnaosas asuva 0,5 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Rahu tn 42a maa-ala detailplaneering, FIE Aleksandra Popova töö (vastavalt lisatud detailplaneeringu põhijoonisele – Lisa 1), milles on määratud ehitusõigus hambakliiniku ja korterelamu ehitamiseks, heakorrastuse ja haljastuse põhimõtted, lahendatud juurdepääsud, parkimine ning tehnovõrkudega varustamine.

4. Rakendussätted

4.1 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid.

4.2 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha käesolev otsus teatavaks isikule, kelle avaliku väljapaneku käigus tehtud kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kehtestamisel ei arvestatud: KÜ-le Daumani 18, KÜ-le Sarapik ja KÜ-le Rahu 46.

4.3 Otsus jõustub teatavaks tegemisest.

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



Aleksandr Jefimov
Linnavolikogu esimees

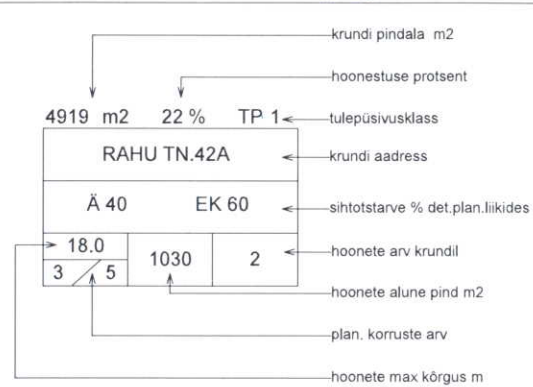
Narva linnavolikogu
26.05.11 otsuse nr 88

LISA 1



- TINGIMÄRGID**
- olemasolevad hooned
 - planeeritava maa-ala piir
 - Rahu 42A
 - 51104:001:0013
 - 4919 m2
 - Ä - 60%, EK,ÜHT - 40%
 - katastriüksuse piirid
 - olev veetorustik
 - olev kanalisatsioon
 - olev дренаaz
 - olev soojatrass
 - olev elektri kaabel
 - olev sidekanalisatsioon
 - olev valgustuspostid
 - olev kõrghaljastus
 - olev tulekustutushüdrant
 - ol.olev a/b kate, sõidutee
 - ol.olev a/b kate, jalgte
 - ol.liiklussuunad
 - tänavate maa-ala
 - tänavate servituut
 - olem. muru
 - planeeritud muru

- planeeritav дренаaz
- planeeritav uushoonestuse ala
- planeeritav uushoonestuse ala
- plan. prügikonteinerite asukohad
- inimesi teenindavad sisepääsud
- plan. soojatrass
- plan.parklad ja parkimiskohtade arv
- bussipeatuste asukoht
- plan. veetorustik
- plan. kanalisatsioon
- plan. gaasitrass
- likvideeritav soojatrass
- plan. elektri kaablid
- plan. sidekanalisatsioon
- planeeritav valgustuspostid
- likvideeritav kõrghaljastus
- plan. kõrghaljastus: puud/põsad
- planeeritav a/b kate, sõidutee
- planeeritav tänavakivi kate, jalgte
- plan.liiklussuunad
- plan. elektrivõrgu servituut
- olem. elektrivõrgu servituut
- olem. sidevõrgu servituut
- gaasivõrgu servituut
- plan. sidevõrgu servituut



- Parkimiskohtade arv**
normatiivne - 35
planeeritud - 42; 2 kohta invaliididele
- Naitajad planeeritava kohta**
- Planeeritud maa-ala suurus - 4919.0 m2
 - Kavandatud kruntide arv - 1
 - Krundi maa bilanss
- ärimaa Ä - 1968 m2, 40%
- korruselamumaa Ek - 2951 m2, 60%
 - Kavandatud hoonestustihedus, sul.brutopind - 0.87
kruntide pindala
 - Kavandatud korterite arv - 40
- plan. veevõrgu servituut
 - plan. kanalisatsioonivõrgu servituut
 - plan. soojatrassi servituut

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KITSENDUSED NING ARHITEKTUURSED NÕUDED

Posit siooni nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud suurus m2	Ehitusalu ne pind m2	Taisehituse %	Korruselisu	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve det.plan.liikide kaupa	Sihtotstarve osakaal %	Maa sihtotstarve katastriüks.liikide kaupa	Sihtotstarve osakaal %	Suletud brutopind	Haljastuse %	Parkimiskoh tade arv .normat .kavand	Tulepüsvus klass	Arhitektuuri nõuded	
1	Rahu 42A	4919.0	1030.0	22	3/5	2	Ä/EK	40/60	Ä/EK,ÜHT	60/40	4300	12	35	42	TP1	Kaldeline katus hambakliinikul

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Posit siooni nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud suurus m2	Krundi planeeritud sihtotstarve
1	Rahu 42A	4919.0	Ä/EK 40/60

- Märkused**
- Geodeetiline plaan valmis juuli 2006a Hades Geodeesia OÜ, reg.nr. 10570307
 - Koordinaadid on määratud L'Et 97 süsteemis, kõrgused Balti kõrguste süsteemis

Detailplaneeringu projekt				Rahu tn. 42A, Narva linn		
Tellijä	AS ŽÜR	Staad	Leht	Lehed		
Detailplaani M 1 : 500				DP	PP-4	8
Projekt	Arh. A.Popova			FIE Aleksandra Popova Registr. N 10518910 Pansani 3a-34, Narva, 21004 t.56 225795; e-mail alpo_@mail.ru		