

OTSUS

Narva

18.12.2014 nr 142

Koidula tn 8 maa-ala detailplaneeringu kehtestamine

1. Asjaolud ja menetluse käik

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku esitas OÜ Gloria Invest ning planeering algatati Narva Linnavalikogu 22.03.2012 otsusega nr 35 „Koidula tn 8 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine”.

Koidula tn 8 maa-ala detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu toimus 27.03.2014. Avalikul arutelul osales ainult planeeringust huvitatud isik ja kohaliku omavalitsuse esindajad ning linnakodanikest kedagi ei osalenud. Otsustati planeeringu menetlusega jätkata.

Planeering oli kooskõlastatud lähteseisukohtades loetletud asutustega ja isikutega. 29.04.2014 kirjaga nr 12-2/2014/1658-2 teatas Ida-Viru Maavanem, et kooskõlas Planeerimisseaduse § 17 lg 3 p 2 ei pea vajalikuks Koidula tn 8 maa-ala detailplaneeringule täiendavate kooskõlastuste määramist.

04.06.05.2014 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kooskõlastas RAP Arhitektid OÜ poolt koostatud Koidula tn 8 maa-ala detailplaneeringu.

Narva Linnavalikogu 14.08.2014 otsusega nr 95 „Koidula tn 8 maa-ala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise” võeti planeering vastu, keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata ning planeering suunati avalikule väljapanekule. Planeeringu avaliku väljapaneku perioodil 05.09. – 03.10.2014 ei esitatud ühtegi kirjalikku ettepanekut ega vastuväidet planeeringulahenduse kohta.

31.10.2014 kirjaga nr 12-2/2014/3651-2 andis Ida-Viru Maavanem järelevalve käigus detailplaneeringu lahendusele heakskiidu ja tegi ettepaneku Koidula tn 8 maa-ala detailplaneering kehtestada.

Kehtestamisele esitatud Koidula tn 8 maa-ala detailplaneeringu lahendus ei näe ette olemasoleva Koidula tn 8 krundi suuruse muutmist. Planeering loob eeldused olemasoleva Koidula tn 8 hoone vanema ehitismahu rekonstrueerimiseks ning uuema ehitismahu asendamiseks eesmärgiga rajada korterelamu koos keldriruumidega. Vanad säilitatavad hoonemahud on ette nähtud rekonstrueerida vastavalt muinsuskaitse eritingimuste nõuetele. Asendatav hoonemaht on suures osas lammutatava osa kohal. Üldiselt planeeritava hoone pind on kuni 850 m² maapeal ja kuni 500 m² maa all. Lubatud hoone kõrgus on kuni 3 korrust koos keldriga ning 14 meetrit kõrge. Uue asendatava hooneosa alumine korrus on ette nähtud avatud auto parkimiskohtadele ning prügiruumi ja rattahoiuruumi paigutamiseks. Autode parkimine 17 autole on lahendatud omal krundil.

Detailplaneeringuga on ette nähtud säilitada mõlemad kinnistu lõunapoolsel muruplatsil kasvavad elujõulised puud. Planeeritakse istutada ka uued põõsad. Detailplaneering näeb ette piirdeaia krundi ümber. Detailplaneeringuga määratakse ka tehnoõrkude asukohad.

Planeeringuala pindala on ca 0,2 ha. Detailplaneeringu maa-ala asub Narva linnas Vanalinna linnaosas.

Kehtiva Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringu järgi on Koidula tn 8 krunt ärimaa ning osaliselt üldkasutatav maa. Vastuvõetava detailplaneeringu lahendusega määratakse Koidula tn 8 krundile 100% korterelamute maa sihtotstarve. Seega toob Koidula tn 8 maa-ala detailplaneeringu kaasa kehtiva Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepaneku maakasutuse juhtfunktsiooni osas. Seda põhjendab asjaolu, et ka hoonestatud naaberkinnistutel paiknevad korterelamud. Antud kinnistu hoone korterelamuks rekonstrueerimine liidab antud ala terviklikuks elamualaks. Kinnistu piirneb kaldapromenaadi ja Pimeaiaga. Sellises kauni ümbrusega asukohas, mis asub aktiivsest ärikeskmest kõrval, on elamufunktsiooni loomine põhjendatud. Olemasolev kinnistu ärimaa sihtotstarve tuleneb hoone varasemast kasutusest.

Kuna planeeringuala asub Narva linna Vanalinna linnaosas, on detailplaneeringu koostamise aluseks arheoloogilised eeluuringud ja muinsuskaitse eritingimused.

2. Õiguslikud alused

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

3. Otsus

Kehtestada Koidula tn 8 maa-ala detailplaneering pindalaga ca 0,2 ha, RAP Arhitektid OÜ töö nr 12/3 (vastavalt lisatud detailplaneeringu põhijoonisele – Lisa 1).

4. Rakendussätted

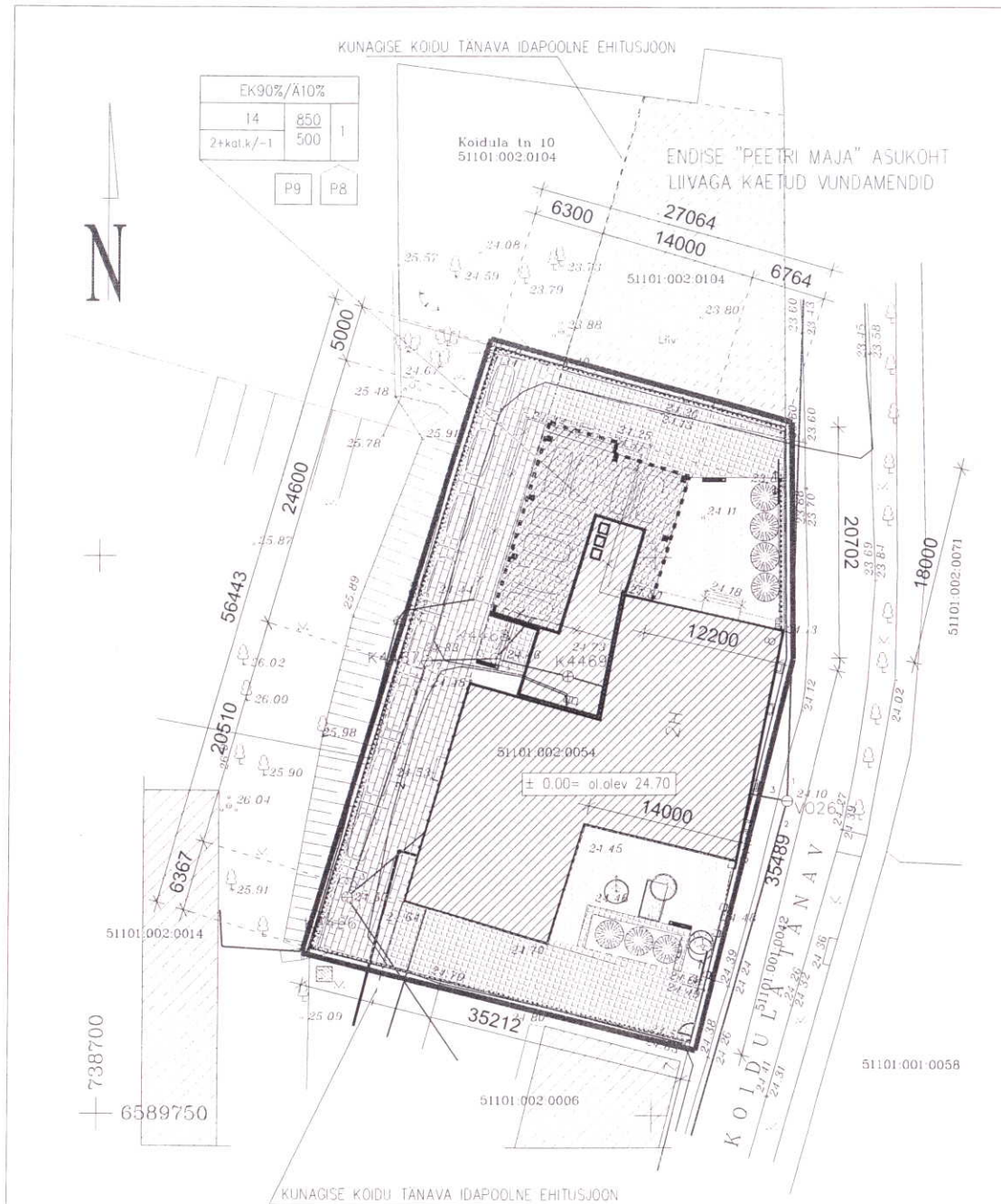
4.1 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid ja ameti veebilehel.

4.2 Käesolev otsus jõustub teatavakstegemisest.

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



Tarmo Tammiste
Linnavalikogu esimees



Koordinaadid L-EST97 süsteemis.
Kõrgused 1977.a. Balti süsteemis.
Möödistamise aeg: november 2011.a.
Töö väljastamise aeg: november 2011.a.

Narva linn Koidula tn 8		G0822	2011
Kontrollis	S.Pištšaleva	Joonis 01	Pärnu mnt 238, Tallinn
Möödistaja	A.Novikov	Leht Lehti	HADÉS GEODEESIA
Joonestaja	A.Novikov	1 1	Telefon 6 718 530
		M=1:500	E-post: hades@hades.ee
Kasutatud instrumendid	Topcon GPT-3003N		Litsentsid 411MA, 546MAK RETTET EG10570307-0001

TINGMÄRGID:

- [Symbol] DETAILPLANEERITAV ALA
- [Symbol] KINNISTU PIIR
- [Symbol] NAABERKINNISTUTE HOONED
- [Symbol] LAMMUTATAV HOONEOSA VÕI EHITIS EHI. AL. PIND 220 M2
- [Symbol] OL.OLEV RENOVEERITAV HOONEOSA
- [Symbol] UUS RAJATAV HOONEOSA
- [Symbol] RAJATAV TUGIMÜÜRID H=0.5-0.6 M
- [Symbol] KOIDULA TN ÄÄRES TAASTATAV KIVIPOSTIDEGA SEPISAED
- [Symbol] ÜMBER KINNISTU RAJATAV SEPISAED H=1,5 M LÜKANDVÄRAVAD LÄBIPÄÄSU LAIUSEGA 4,0 M KÄIGUVÄRAV LÄBIPÄÄSU LAIUSEGA 1,2 M
- [Symbol] MURUPIND
- [Symbol] RAJATAV GRANIITKIVISILLUTIS MARKEERIB ENDIST KOIDU TÄNAVAT
- [Symbol] RAJATAV KIVIPARKETT-KATE (BETOOKNKIVI)
- [Symbol] OL.OLEVAD SÄILITATAVAD PUUD hariik kuusk-Picea abies- 1tk hariik saar-Fraxinus excelsior-2tk
- [Symbol] ISTUTATAVAD KÕRGEKASVULISED PÕOSAD hariik viirpui-crataegus kirtostyla- 7 tk
- [Symbol] OL.OLEV OLMEKANALISATSIOONITORUSTIK
- [Symbol] OL.OLEV OLME-VEETORUSTIK
- [Symbol] OL.OLEV SIDEKAABELLIIN
- [Symbol] OL.OLEV TSENTRAALKÜTTETORUSTIK
- [Symbol] OL.OLEV MADALPINGE KAABELLIIN JA LIITUMISKAPP
- [Symbol] OL.OLEV GAASITORUSTIK
- [Symbol] PLANEERITUD LASTE MÄNGUPLATS
- [Symbol] PLANEERITUD PRÜGIKONTEINERITE KOHT KINNISES JAHEDAS RUUMIS
- [Symbol] ISTEPINK KOOS PRÜGIURNIGA KINNISTUL 3 TK
- [Symbol] TULEMÜÜR EI-M60 KLASSIGA

KRUNDI KOHTA ESITATAVAD NÄITAJAD

Pos. nr.	Krundi aadress	Krundi plani suurus m ²	Hoone alune pind m ² (maapealne ja maa-alune)	Korruselisus max, hoone kõrgus m	Hoone arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (vastav det plan. liigile)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (vastav katastriüksuse liigile)	Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa- m ²	Tule- püsi- vus	Parkimis kohtade arv. normatiivne kavandatud	Kitsendused	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	Koidula tn 8	1831,0	850,0	500,0	3/-1	14	1	EK100% E100%	2240	1740	IP-2	14 17

EK90%/Ä10%			Krundi sihtotstarve %		
14	850	1	Kõrgus meetrites	Ehitusalune pind	Hoone arv krundil
2+kat.k/-1	500		Suurim korruselisus		
			maapealne maa-alune		

Näitajad planeeritava ala kohta :

- * Planeeritava ala suurus : 0,2 Ha
- * Suletud brutopind kokku : 2300 M2
- * Suletud brutopindade bilanss (sihtotstarvete kaupa) : E 2300
- * Haljastatud ala suhe kinnistu üldpinnast : 15,5% = 284 m2
- * Täisehitusprotsent 46% = 850 m2
- * Planeeritud hoonestustihedus 2300 : 1831=1,26

Arhitektuursed nõuded ja tehnilised erinõuded

- * Ol.oleva hoone restaureerimisel lähtuda Koidula 8 muinsuskaitse eritingimustest. Koostanud ajaloolase Aleksander Pantelejevi poolt 2011 a.
- * Ol.oleva hoone restaureerimine ja asendatava osa rajamine korterelamuks, 16 korterit
- * Korruselisus: vanas rekonstrueeritavas osas: 2 maapealset täiskorrust+katusekorrus/keldrikorrus uuega asendatavas osas: 3 maapealset korrust/keldrit
- * ± 0.00= ol.olev 24.70
- * Ol.olevat asetust järgiv ehitusviis, jälgitakse lääneküljes endise Koidu tn idakülje ehitusjoont
- * Ol.olevas restaureeritavas osas katusekalle vastavalt ol.olevale 26°
- * Katusekattematerjal analoogne endisega-valtsplekk. Harjajoone max kõrgus 13 m= +37.70
- * Uues osas lamekatus või kaldkatused analoogselt ol.olevaga või kombineeritud lahendus.
- * ol.olevas osas heledates toonides krohvipinnad, uues osas lisaks klaas ja metall.
- * restaureeritavas osas taastada algsed fassaaditoonid, ehisdetaalid vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.
- * uues osas välisviimistluses seinapinnadel valdavalt heie krohv, avatäited puidust. Imitteerivaid materjale mitte kasutada.
- * korrastatav kivipostidega sepisaed, ida- ja põhjaküljes rajatakse tugimüürid H=0.6-0.8m
- * Uus hooneosa modernses loomis- tuua esile selge visuaalne kontrast vana ja uue hoonemahu vahel.
- * Uus hooneosa esimese korrusemahu põhjapoolses osas postidel-avatud, et lõuna poolt tulijale varem avada vaade perspektiivselt taastatavale endisele Peetri majale.
- * Lähim tuletõrjehüdrant asub 60m kaugusel. Vaata situatsiooniskeem.

PLANEERINGUALA ASUB MÄLESTISEL "NARVA LINNAKINDLUSTUSED, 14. SAJ-1863", REG NR 13999 JA ARHEOLOOGIAMÄLESTISE "ASULA-OHT" REG NR 27276, TERRITOORIUMIL

ARHITEKT	R.KÖLLAMAA	NARVA, VANALINNA LINNAOSA KOIDULA TN 8 MAA-ALA DETAILPLANEERING	DP
RAP ARHITEKTID		PÕHIJÕONIS 1 HOONESTUSTINGIMUSTE PLAAN	M1:500 DP-4 15.07.2013

Lina-1