

## OTSUS

Narva

20.04.2017 nr 23

### Vestervalli tn 29a maa-ala detailplaneeringu kehtestamine

#### 1. Asjaolud ja menetluse käik

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku esitas OÜ Gradiens. Planeering algatati 20.06.2013 Narva Linnavolikogu otsusega nr 52 *“Vestervalli tn 29a maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine”*.

Kuna planeeringuala asub Narva linna Vanalinna linnaosas, siis on detailplaneeringu koostamise aluseks *„Kruudi Vestervalli tn 29a arheoloogiliste eeluuringute aruanne”* (töö teostaja OÜ Gradiens) ja *„Muinsuskaitse eritingimused Narvas, Vestervalli tn 29a kinnistu detailplaneeringu koostamiseks”* (töö teostaja OÜ Zoroaster).

Planeering on kooskõlastatud lähteseisukohtades loetletud asutustega ja isikutega. 24.08.2016 kooskõlastas Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet OÜ Zoroaster koostatud Vestervalli tn 29a maa-ala detailplaneeringu (töö nr 10042015/DP).

20.10.2016 Narva Linnavolikogu otsusega nr 238 *„Vestervalli tn 29a maa-ala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine”* võeti planeering vastu ning suunati avalikule väljapanekule.

Avalikul väljapanekul 28.11. – 12.12.2016 laekus üks kirjalik vastuväide Vestervalli tn 29a maa-ala detailplaneeringu kohta OÜ Tervisekeskus Ljumam poolt (09.12.2016 e-posti teel, vastuväite esitaja esindaja on vandeadvokaat Hillar Villers).

Planeeringulahendus on täiendatud vastavalt OÜ Tervisekeskus Ljuam ettepanekule. Nimelt, joonistelt on kustutatud jalakäijate juurdepääs Vestervalli tänavalt läbi Vestervalli tn 25 kruudi. Samuti on detailplaneeringu seletuskirja punkt 3.5. täiendatud lausega *„Jalakäijatele toimub sissepääs krundile Sepa tänavalt”*.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1 kohaselt enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud menetletakse lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 3 nimetatud juhtudel.

07.03.2017 korraldas kohalik omavalitsus vastavalt enne 01.07.2015 kehtiva PlanS § 21 lõikele 1 Vestervalli tn 29a maa-ala detailplaneeringu avaliku arutelu. Avaliku arutelu toimumisajast oli teada antud massiteabevahendites (23.02.2017 ajalehes *“Põhjarannik”* ja 24.02.2017 ajalehes *“Город”*) ning Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti koduleheküljel [www.narvaplan.ee](http://www.narvaplan.ee). OÜ-le Tervisekeskus Ljumam oli suunatud vastav e-kiri.

Ettepaneku esitajad ning teised kodanikud arutelule ei ilmunud. Kuna avalikustamise tulemused ei muuda planeeringu põhilahendust, siis ei pea vajalikuks korrata detailplaneeringu kooskõlastamist ja uut avalikustamist.

Vastuväite esitaja OÜ Tervisekeskus Ljumam ja huvitatud isiku OÜ Gradiens vahel oli saavutatud kompromiss. Enne 01.07.2015 kehtiva PlanS § 23 lg 2 p 1 kohaselt ei teosta maavanem järelevalvet detailplaneeringu üle juhul kui detailplaneering on koostatud vastavuses



kehtestatud üldplaneeringuga ja kõigi avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega on arvestatud.

Kehtestamisele esitatud Vestervalli tn 29a maa-ala detailplaneeringuga on määratud Vestervalli tn 29a krundil perspektiivne ehitusõigus hoone ehitamiseks samal asukohal enne 1944. aastat asunud ehitise asemele sellises mahus ja gabariitides, mida võimaldavad olemasolevad krundi piirid. Planeeritava ärihoone suurim lubatud ehitusalune pindala on kuni 432 m<sup>2</sup> ja kõrgus kuni 10 m ehk 2 korrust koos soklikorrusega. Krundil on ette nähtud 5 parkimiskohta. Planeeritava hoone ja parklaala ohutuks kasutamiseks likvideeritakse 10 väheväärtuslikku puud. Kavandatav krundi haljastuse protsent on 35%. Täiendava haljastuse rajamine planeeringujärgselt moodustatavatel krundidel tuleb lahendada eraldi ehitusprojektiga. Täiendavalt on antud Vestervalli tn 29a krundile auto- ja kõnniteede, parkimiskohtade, haljastuse ja tehnovõrkude ehitamise põhimõtted, mille täpne lahendus antakse ehitusprojektis.

Kehtiva Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks ärimaa. Krundile on lubatud ühe kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 8 m püstitamine.

22.11.2012 Narva Linnavolikogu otsusega nr 132 kehtestatud Vanalinna linnaosa üldplaneeringu eesmärgiks on muuhulgas ka vanalinnale omase miljöö säilimise tagamine ja edasiarendamine, ennesõjaaegsete tänavate ja tänava kohtade säilitamine, eksponeerimine või markeerimine ulatuses, mida võimaldab sõjajärgne hoonestus ning taastamine, seal kus võimalik. Uusehitiste püstitamisel peab tagama vanalinnale omasest linnaruumist (tänaväärsed hoonete ehitusmahud) lähtumine ulatuses, mida võimaldab sõjajärgne hoonestus.

Olemasoleva Vestervalli 29 ehitise kõrguste mõõtmised, mis on samas fikseeritud ka ajaloolistel fotodel, moodustavad Sepa tänava poolt 8,5 m soklist karniisini. Karniisi kõrgus Sepa tänava poolt on ~ 0,7 m ning sokli kõrgus 1,77 m, seega hoone kogukõrgus on 10,9 m. Vestervalli tänava poolt eksisteerib poolümar frontoon, mille kõrgus soklist frontooni tipuni on 10,3 m ning sokli kõrgus selles kohas on 0,98 m. Seega hoone kogukõrgus Vestervalli tänava poolt on ~11,3 m. Ajaloolise hoonestuse taastamisel on Vestervalli tn 29a maa-ala detailplaneeringuga sätestatud hoone maksimaalseks kõrguseks 10 m. Hoonete kõrguste vähendamisel 8 meetrini võivad fassaadide proportsioonid oluliselt muutuda, mis ei võimalda üldplaneeringuga püstitatud eesmärgi saavutamist.

Detailplaneeringu aluseks on „*Muinsuskaitse eritingimused Narvas, Vestervalli tn 29a kinnistu detailplaneeringu koostamiseks*“ (kooskõlastatud 10.11.2014, KK nr 23755), kus on lubatud taastada sõjaeelse hoone maht (selle üks parameetrid on kõrgus) sellisel määral, mida võimaldab Vestervalli 29a krunt (peatükk 5, punkt 1). Samuti on seal kirjas, et hoonestuse kõrguseks on maksimaalselt 8 m, mis on piisav sõjaeelse mahu taastamiseks (pt. 5, p. 4). Seoses täiendavate mõõtmiste ja hiljem selgunud asjaolude tõttu on selgunud, et lubatud 8 m ei ole piisav sõjaeelse mahu taastamiseks. Sellest lähtuvalt võimalus taastada sõjaeelne maht (sh kõrgus) ja lubatud kõrgus omavahel vastuolus. Sellest lähtuvalt muudeti muinsuskaitse eritingimuste punkti 4 järgmiselt: *"Hoonestuse kõrguseks on määratud maksimaalselt 10 m"*. Kuna antud muudatus tehakse detailplaneeringu seletuskirjas ja muinsuskaitse eritingimuste tekstis see ei kajastu, siis edaspidi vaadata muinsuskaitse eritingimusi koos detailplaneeringu seletuskirjaga.

Kehtestatav Vestervalli tn 29a maa-ala detailplaneering vastab kehtiva Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringu põhilahendusele kuid täpsustab selle lahendust kavandatava hoone lubatud kõrguse osas.

Vestervalli tn 29a maa-ala detailplaneeringu ala asub Narva linnas Vanalinna linnaosas ning selle planeeringuala pindala on ca 0,2 ha.

## **2. Õiguslikud alused**

2.1. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus jõustus 01.07.2015. Antud seaduse § 1 lõike 1 kohaselt enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud menetletakse lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest.

2.2. Enne 01.07.2015 kehtiva planeerimisseaduse § 24 lõike 3 kohaselt detailplaneeringu, mille koostamise üle ei teostata järelevalvet, või maavanema poolt järelevalve käigus heakskiidetud üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestab kohalik omavalitsus.

2.3. Narva linna põhimääruse punkti 4.4.29 ja Narva Linna ehitusmääruse § 13 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu kehtestamine Volikogu pädevuses.

### **3. Otsus**

Kehtestada Vestervalli tn 29a maa-ala detailplaneering pindalaga ca 0,2 ha, OÜ Zoroaster töö nr 10042015/DP (vastavalt lisatud detailplaneeringu põhijoonisele – Lisa 1).

### **4. Rakendussätted**

4.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes „Põhjarannik“ ja “Город” ning ameti veebilehel.

4.2. Pärast maakorraldustööde teostamist moodustatavate kruntide registreerimiseks maakatastris linnavalitsusel läbi viia vajalikud toimingud, mis on kohaliku omavalitsuse pädevuses vastavalt seadusandlusele.

4.3. Käesolev otsus jõustub teatavakstegemisest.

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



Aleksandr Jefimov  
Linnavolikogu esimees



# PÕHIJONIS

## M 1:500

### TINGMÄRGID

	Planeeringuala piir
	Olemasolev krundipiir
	Olemasolev kanalisatsiooni trass
	Olemasolev sadekanalistsiooni trass
	Olemasolev veetrass
	Olemasolev soojustorustiku trass
	Olemasolev madalpinge kaabel
	Olemasolev / projekteeritav maapinna kõrgus
	Projekteeritav vertikaalplaneering
	Likvideeritav objekt
	Olemasolev tee
	Projekteeritav hoonestusala
	Planeeritud haljasala
	Planeeritud tee (kõvakate)
	Planeeritud parklaala (kõvakate)
	Narva linnakindlustused, 14. saj-1863
	Planeeritud tugimüür
	Põhilised sõidukite liiklussuunad
	Põhilised jalakäijate liiklussuunad
	Ehitusjoon
	Sissepääs hoonesse
	Sissepääs krundile
	Parkimiskohtade arv
	Planeeritud lehtpuud ja põõsad

### Märkus:

- Joonise parema loetavuse huvides on planeeringuala piir nihutatud naaberkiinnistute territooriumile.
- Koordinaadid määratud L-Est97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.
- Projekteeritava hoonestusala täpsem asukoht tuleb määrata arheoloogiliste uuringute käigus.
- Parklaala täpsem asukoht tuleb määrata arheoloogiliste uuringute käigus. Tuleb säilitada kõrval asuvad olemasolevad Honori bastioni kasemattide jäänuseid.

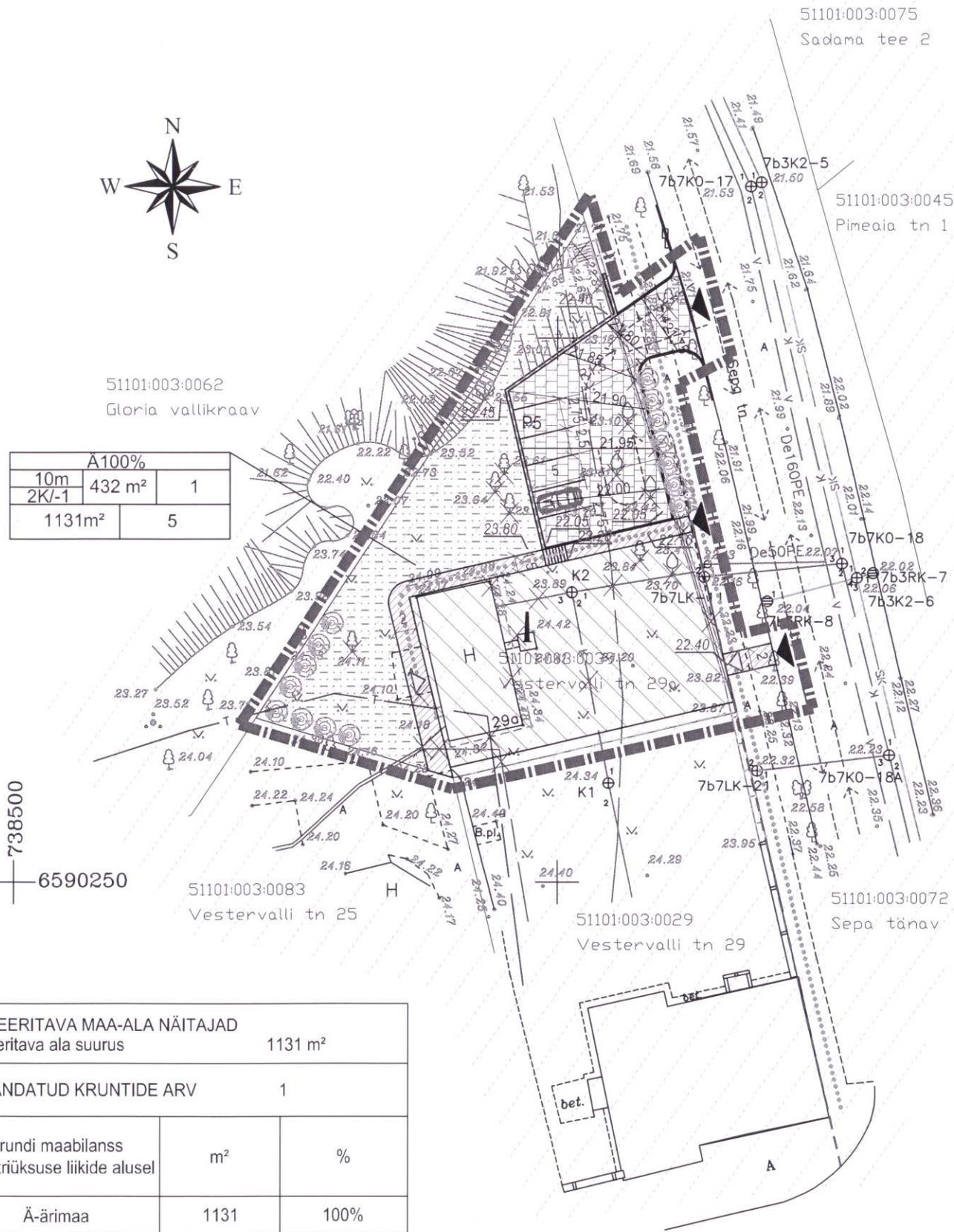
### Parkimiskohtade arv:

Parkimiskohad arvutatakse vastavalt EVS 843:2003 normatiivist.  
 Ehitise asukoht- linnakeskus, IV linnaklass (elanike arv 20-100 tuh.)  
 Parkimiskohtade arv = hoone suletud brutopind x parkimismatruviiv  
 Kokku:  
 - Normatiivne parkimiskohtade arv = 3  
 - Projekteeritud parkimiskohtade arv = 5

### EHITUSÕIGUS

KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE		
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast (m)	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoonete suurim lubatud arv krundil
Hoonete suurim lubatud korruselisus		
Krundi suurus	Pn	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil

Muudatus	Muudatuse kirjeldus	Teostas	Kuupäev
Töö nr	Stadium	Projekti osa-joonise nr	Muudatus
10042015/DP	DP	DP-004	Mõõtkava
Tellijä	Joonise nimetus		
Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet	PÕHIJONIS		
Töö nimetus	Fail		
VESTERVALLI TN 29A MAA-ALA DETAILPLANEERING	DP-004_Pohijoonis.dwg LISA-1		
Juhataja	A.Raud	OÜ ZOROASTER	
Arhitekt	V.Orlov	Edise, Ida-Virumaa 41543	
Maastikuarhitekt	D.Šunina	Tel 336 6191 Faks 336 6190	
		e-post info@zoroaster.ee	
		EP 11001126-0001	



A100%		
10m	432 m <sup>2</sup>	1
2K/-1		
1131m <sup>2</sup>		5

PLANEERITAVA MAA-ALA NÄITAJAD		
Planeeritava ala suurus	1131 m <sup>2</sup>	
KAVANDATUD KRUNTIDE ARV	1	
Krundi maabilanss katastriüksuse liikide alusel	m <sup>2</sup>	%
Ä-ärimaa	1131	100%

### KRUNDI EHITUSÕIGUSE TABEL

Krundi suurus (m <sup>2</sup> )	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m <sup>2</sup> )	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus	Maa sihtotstarve ja osakaal katastriüksuse liigi järgi	Maa sihtotstarve % DP liigi järgi	Tulepüsivus	Normatiivne ja kavandatud parkimiskohtade arv
1131	432	1	2K/-1 10 m (abs.34.10)	Ä100%	Ä100%	vähemalt TP-2	3 / 5