

OTSUS

Narva

27.02.2020 nr 14

Vabaduse tn 4 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine

1. ASJAOLUD JA MENETLEMISE KÄIK

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud Sky Builders OÜ. Vastavalt sõlmitud „Lepingule nr DP 12/2019 Vabaduse tn 4 maa-ala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta“ Sky Builders OÜ kohustub tasuma kõik detailplaneeringu koostamisega seotud kulud. Sõlmitud lepingu alusel on planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnoarajatiste väljaehitamine pärast planeeringu kehtestamist huvitatud isiku ehk Sky Builders OÜ kohustuseks.

Vabaduse tn 4 kinnistu kohta on koostatud kehtiv Vabaduse tn 4 maa-ala detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavalikogu 22.08.2013 otsusega nr 78), mille planeeringulahenduse kohaselt on Vabaduse tn 4 kinnistule lubatud ehitada kolm hoonet. 29.10.2019 esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse alusel on detailplaneeringu eesmärk määrata ehitusõigus Vabaduse tn 4 krundile korruselamu ehitamiseks. Kavandatav ehitiste arv krundil on kuni 3 (üks korterelamu ja kaks kõrvalhoonet), korruselisus kuni 4 korrust, kõrgus kuni 16 m ning ehitusalune pindala kuni 1700 m² (ca 43 % krundi pindalast). Algatatav detailplaneering peab lahendama liikluskorralduse (juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused, määrama tehnovõrkude asukohad.

Detailplaneeringu planeeringuala suurus Vabaduse tn 4 kinnistul ulatub ca 6000 m² ning see asub Narva linnas Vanalinna linnaosas. Kuna planeeringuala asub Narva linna Vanalinna linnaosas, siis detailplaneeringu koostamise aluseks on koostatud muinsuskaitse eritingimused (töö nr. 21082019/ET, kooskõlastatud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti poolt 28.10.2019). Kehtiva Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks korterelamute ala (Ek/Ä). Algatatav Vabaduse tn 4 maa-ala detailplaneering ei eelda muudatust kehtiva üldplaneeringuga maakasutuse sihtotstarve osas, kuna olemasolev sihtotstarve on elamumaa 100%, kuigi muudab üldplaneeringut püstitatava hoone lubatava kõrguse osas (12 meetrit 16 meetrini).

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

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

2.1. Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu algatab kohaliku omavalitsuse üksus.

2.2. Narva linna põhimääruse punkti 4.4.30 kohaselt detailplaneeringu koostamise algatamine on Linnavalikogu pädevuses.

3. OTSUS

Algatada Vabaduse tn 4 maa-ala detailplaneeringu koostamine, mille ülesandeks on Narva linnas Vanalinna linnaosas 3934 m² suurusel maa-alal ehitusõiguse määramine korruselamu ja kahe kõrvalhoone ehitamiseks. Lisaks antakse planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

4. LÄHTESEISUKOHAD

4.1. Üldandmed

Korraldaja: Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet;

Huvitatud isik: **Sky Builders OÜ** (äriregistrikood: 12184755);

Planeerija: **Peep Moorast FIE**

Vabaduse tn 4 (51101:001:0863) kinnistu omanik on **Sky Builders OÜ**;

Planeeringuala asukoht: Vanalinna linnaosa, Narva linn.

Planeeringu koostamise ja finantseerimise kord reguleeritakse korraldaja, huvitatud isiku ja planeerija vahel sõlmitud „Lepinguga nr **DP 12/2019** Vabaduse tn 4 maa-ala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta“.

Detailplaneeringu eskiis tuleb esitada Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile **12 kuu** jooksul arvates detailplaneeringu koostamise 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.

Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt **3 aasta** möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

Kohalik omavalitsus võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud **vähemalt 5 aastat** ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima.

4.2. Planeeringu eesmärk:

- Ehitusõiguse määramine;
- Liikluskorralduse (sh. juurdepääsude ja parkimise), heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- Tehnovõrkude asukohtade määramine.

4.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid:

- Lähteseisukohtade koostamise alused on planeerimisseadus, Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering.
- Maakasutuse juhtfunktsioonid vastavalt kehtivale üldplaneeringule (PlanS § 6 p 9).
- Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse vastavalt kehtivale üldplaneeringule. Planeeringu teksti koostamisel juhinduda 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.
- Detailplaneeringu kontaktalasse kuuluvad või seda puutuvad menetletavad ja kehtestatud detailplaneeringud.

4.4. Nõuded koostatavale planeeringule

4.4.1. Planeering on konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

4.4.2. Planeeringudokumentatsioon peab järgima planeeringulahenduse vormistusel riigihalduse ministri 17.10.2019 nr 50 määrust „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

4.4.3. Tiitellehel esitada planeeringu nimi vastavalt detailplaneeringu algatamisotsusele. Tiitellehel esitada kausta koostamise kuupäev.

- 4.4.4. Seletuskirja leheküljed peavad olema nummerdatud. Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.
- 4.4.5. Situatsiooniskeem vormistada formaadis A4 ning vabas mõõtkavas. Skeemile kanda tänavanimed ja orienteerumist lihtsustavate objektide nimetused.
- 4.4.6. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta aktuaalne topo-geodeetiline alusplaan, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi ja töö number). Topo-geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti poolt. Maa-ala planeerimiseks topo-geodeetiline alusplaan võib olla **kuni 2 aasta vanune**.
- 4.4.7. Olemasoleva olukorra joonisel esitada aadress, krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve, katastriüksuse number, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta, kehtivate servituudide info ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal.
- 4.4.8. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslikke seoste iseloomustus
- 4.4.8.1. Kontaktala määratakse vastavalt algatamisotsusele lisatud asukohaskeemile (käesoleva otsuse lisa 1) sobivas mõõtkavas.
- 4.4.8.2. Anda kontaktala piires olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, sealhulgas juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate ülekäigurajad, liikumissuunad ja bussipeatused, samuti lähikonna olulisemad objektid.
- 4.4.8.3. Esitada planeeritava ala funktsionaalsed seosed kontaktalaga ning tähistada planeeringuala ümbritsevad algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud koos vastavate Narva Linnavalikogu otsuste kuupäevade ja numbritega.
- 4.4.8.4. Võttes arvesse olemasolevat situatsiooni ja piirkonnas kehtivaid planeeringuid.
- 4.4.9. Planeeringu põhijoonise iseloomustus
- 4.4.9.1. Esitada planeeritaval maa-alal olemasolevad ja kavandatavad krundipiirid koos positsioonide numbritega ning vajadusel aadressi ettepanekutega. Esitada maakasutuse bilansi koondtabel.
- 4.4.9.2. Näidata hoonestusalad, kus kavandatakse juurde- ja pealeehitamine. Arvestada naaberhoonete arhitektuuriga.
- 4.4.9.3. Näidata vajadusel kohustuslik ehitusjoon. Hoonestusala siduda krundi piiridega.
- 4.4.9.4. Ette näha tuleohutuse tagamine (hoonete tulepüsivus ja kujad)
- 4.4.9.5. Vajadusel näidata piirde asukoht, materjal, tüüp ja kõrgus.
- 4.4.9.6. Valguse- ja müratõkke paigaldamisel näidata selle asukoht, materjal, tüüp, kõrgus ning seletuskirjas esitada paigaldamise vajaduse põhjus.
- 4.4.9.7. Esitada kruntide ehituslikud ja arhitektuurid nõuded 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.
- 4.4.9.8. 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 ja katendite taastamise vajadus;
 - 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 parkimismormatiivist, ette näha eraldi parkimiskohad puuetega inimestele;
 - vajadusel määrata teekaitsevöönd ja selle ulatus.
- 4.4.9.9. Anda haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:
- olemasoleva, säilitatava ja likvideeritava kõrg- ja madalhaljastuse iseloomustus ja kogus ning haljastuse protsent;
 - planeeritava kohustusliku kõrg- ja madalhaljastuse rajamine;
 - anda planeeritava ala heakorrastuse lahendus;
 - käsitleda jäätmete sorteeritud kogumise vajadust;
 - vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete ärajuhtimine).
- 4.4.9.10. Esitada kitsenduste ja servituutide määramise vajadus ja ulatus, kus esitada ettepanek kinnisomandi kitsenduste ja reaalservituutide seadmiseks (tee- või muud servituudid). Info kanda põhijoonisele ja/või tehnoorkude koondplaanile.
- 4.4.10. Tehnoorkude koondplaani iseloomustus
- 4.4.10.1. Anda olemasolev ja kavandatav krundijaotus.
- 4.4.10.2. Esitada olemasolev ja kavandatav hoonestus ning haljastus.
- 4.4.10.3. Näidata olemasolevate ja kavandatavate tehnoorkude ja -rajatiste asukohad vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mille taotleb detailplaneeringu koostaja.
- 4.4.10.4. Anda tehnoorkude põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, gaasivarustus, välisvalgustus, sidevarustus, drenaaž).
- 4.4.10.5. Näidata tehnoorkudele reserveeritavad maa-alad koos kitsenduste aladega. Tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnoorkudest.
- 4.4.10.6. Esitada tänavate välisvalgustuse põhimõtted, hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.
- 4.4.10.7. Anda vertikaalplaneerimise põhimõtted ning sademetevee ja drenaaži ärajuhtimise lahendus.
- 4.4.10.8. Esitada tehnoorkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehnoorkude rajamise vajadus).
- 4.4.10.9. Määrata tehnoorkude teenindamiseks vajalike servituutide ja kitsenduste vajadus.
- 4.4.11. Kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks esitada detailplaneeringu lisana vähemalt kolm planeeringulahenduse ruumilist illustratsiooni vabas mõõtkavas.
- 4.4.12. Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta,

planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Kui planeerimismenetluses viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine, siis on keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne planeeringu juurde kuuluv lisa.

4.5. Planeeringu eskiislahenduse koosseis

Planeeringu eskiislahendus esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile läbivaatamiseks **12 kuu** jooksul arvates detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse jõustumisest digitaalselt ning ühes eksemplaris paber kandjal järgmises mahus:

- 4.5.1. Tiitelleht;
- 4.5.2. Eskiislahenduse seletuskiri (tehnovõrkude põhimõttelise kirjeldusega);
- 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, liiklusskeemi, parkimise ja haljastuse põhimõtetega, M 1:500;
- 4.5.8. Planeeringu eskiislahenduse ruumilised illustratsioonid vabas mõõtkavas;
- 4.5.9. Lähteseisukohad, ajalehe väljavõtted planeeringu menetlemisest.

Eskiislahenduse avaliku arutelu läbiviimise vajadus 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. Planeeringulahenduse ruumilised illustratsioonid vabas mõõtkavas ja makett;
- 4.6.11. Lisad (Narva Linnavolikogu otsused ja Narva Linnavalitsuse korraldused, ajalehe väljavõtted planeeringu menetlemisest, tehnilised tingimused, muud materjalid menetlustoimingute ja koostöö kohta);
- 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 (PlanS § 3 lg 2), 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 vastavalt lepingus nr. DP 12/2019 sätestatule.
- 4.7.2. Lõplik detailplaneering koos nõutavate kooskõlastustega esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kehtestamiseks vastavalt lepingus nr. DP 12/2019 sätestatule.
- 4.7.3. Detailplaneeringu vastuvõtmiseks vajalike kooskõlastuste loetelu:
 - Päästeamet;

- Keskkonnaamet;
 - Muinsuskaitseamet (Narva linnaga halduslepingu alusel).
- 4.7.4. Detailplaneeringu vastuvõtmiseks on vajalik teostada koostööd:
- Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga;
 - Planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajatega;
 - Planeeringuala piirinaabritega.

Kooskõlastused ja koostöö planeeringulahendusele esitada digitaalselt allkirjastatuna.

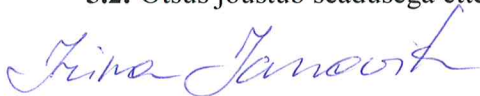
Detailplaneering suunatakse pärast vastuvõtmist avalikule väljapanekule. Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tarbeks tuleb koostada planeeringulahenduse makett, mõõtkavas vähemalt 1:500, illustreerimaks taotletavat linnaehituslikku olukorda ja planeeringuala ruumilisi seoseid ümbritseva keskkonnaga.

Kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud muudatused muudavad detailplaneeringu põhilahendusi, korratakse detailplaneeringu kooskõlastamist valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi muudatus puudutab või tehakse täiendavat koostööd muudatusi puudutavate isikutega.

5. RAKENDUSSÄTTED

5.1. Narva linna Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes „*Põhjarannik*“ ja „*Narva Linnaleht*“, Ametlikes Teadeannetes ning ameti veebilehel.

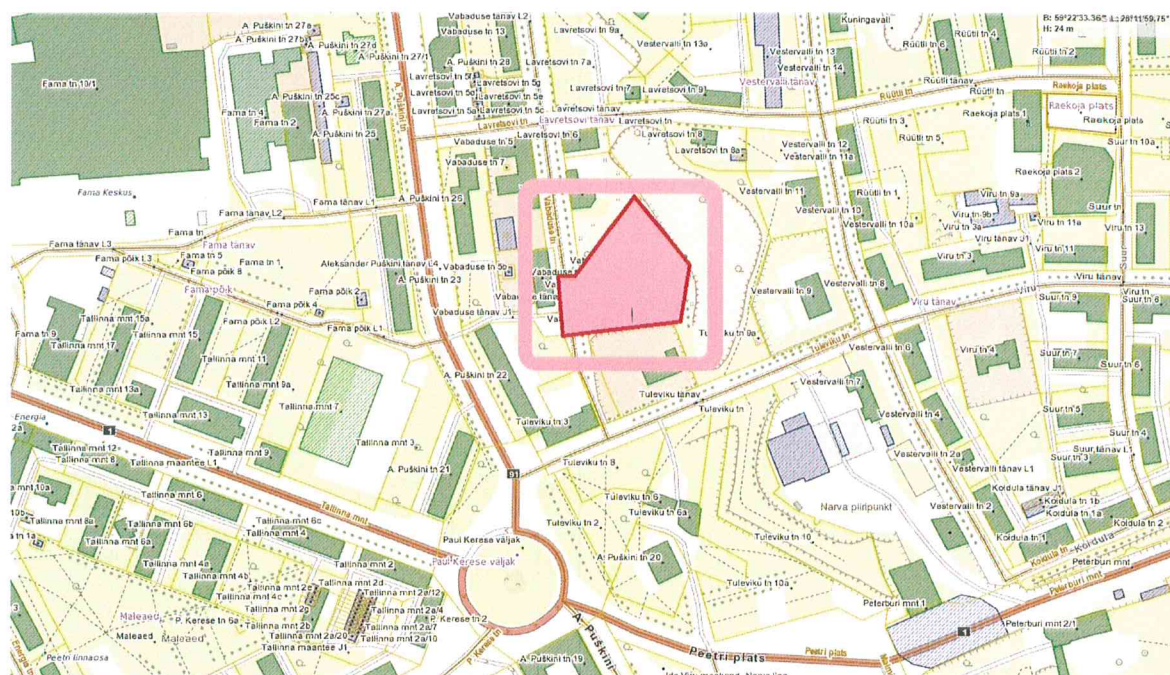
5.2. Otsus jõustub seadusega ettenähtud korras.



Irina Janovitš
Linnavolikogu esimees

Vabaduse tn 4 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine

Planeeringuala pindala ca 6000 m²



- PLANEERINGUALA PIIR
- KONTAKTALA PIIR

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet

JAANUAR 2020