

Vana-Joala tee 9 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine

1. ASJAOLUD JA MENETLEMISE KÄIK

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud OÜ TEKO juhatuse liikme Pavel Kitajevski isikus, kes vastavalt 14.08.2020 allkirjastatud „Lepingule nr DP 04/2020 Vana-Joala tee 9 maa-ala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta“ kohustub tasuma kõik detailplaneeringu koostamisega seotud kulud. Sõlmitud lepingu alusel on täiendava haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamine on pärast planeeringu kehtestamist huvitatud isiku ehk OÜ TEKO kohustuseks.

Vana-Joala tee 9 (katastritunnusega 51106:001:0149) kinnistu kohta pole koostatud hetkel kehtivat detailplaneeringut. Vastavalt 30.08.2020 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele on detailplaneeringu eesmärk on olemasoleva kinnistu kaheks krundiks jagamine ja ehitusõigus määramine, samuti olemasolevate hoonete lammutamise või laiendamise võimaluste määramine, maakasutuse sihtotstarvete määramine, liikluskorralduse lahendamine ja tehnovõrkude asukoha määramine.

Praeguse 100% tootmismaa otstarbe asemele taotletakse 90% tootmis- ja 10% ärimaa (T90/Ä10%) sihtotstarbed ning ehitusõigus kuni kaheksa (8, POS 1 puhul 1-5 hoonet; POS 2 puhul 1-3 hoonet) hoone ehitamiseks. Ehitusaluse pinna taotletav suurus on POS 1 puhul 8160 m² ja POS 2 puhul 4675 m², korruselisus kuni neli (4) korrust kõrgusega kuni 16 m. Algatatav Vana-Joala tee 9 maa-ala detailplaneering peab lahendama liikluskorralduse (juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused, määrama tehnovõrkude asukohad. Kinnistu on OÜ TEKO omandis.

Planeerimisseaduse § 124 lg 5 kohaselt detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 kohasele tegevusele, ning Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõikes 1 nimetatud juhtudel on keskkonnamõju strateegiline hindamine kohustuslik. Planeerimisseaduse § 124 lg 6 kohaselt detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, ja § 125 lõike 1 punktis 4 ja §-s 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel, ning KeHJS § 33 lõikes 2 nimetatud juhtudel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Antud juhul koostatakse detailplaneering, mille alusel kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1, aga on määratud KeHJS § 6 lõikes 2 ning lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ (edaspidi määrus nr 224) nimetatud loetellu § 4 p 6 mustmetallide valu, kui valu-kodade tootmisvõimsus on üle 20 tonni ööpäevas.

Samas on laiendatud tegevuse tootmisvõimsus kuni 10 tonni ööpäevas. Seega ei ole metallivalu tootmismahu suurenemise tõttu vajalik kesk-konnamõju eelhindamine. Ning antud detailplaneering ei sattu planeerimisseaduse § 124 lõikes 6 ja § 125 lõike 1 punktis 4 ja § 142 lõikes 1 punktis 1 või 3 reguleerimise alla. Algatatav Vana-Joala tee 9 maa-ala detailplaneering ei too kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut maakasutuse sihtotstarbe osas nagu ka kinnistu hoonestamise täisehituse % ületamise osas. Lähtuvalt eeltoodust puudub Vana-Joala tn 9 detaiplaneeringu algatamisel anda eelhindang ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda.

Arendaja poolt on ka esitatud AS Hendrikson&Ko eksperdi arvamus, et Narva-Vana Joala 9 tehase laiendamise detailplaneeringu algatamisega ei kaasne keskkonnamõju strateegilise hindamise ega keskkonnamõju eelhindamise vajadust lähtuvalt KeHJS sätestatud kriteeriumitest.

Algatatav Vana-Joala tee 9 maa-ala detailplaneering ei too kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Kehtiva „Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu“ põhijoonise järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks tööstusmaa.

Detailplaneeringu maa-ala asub Narva linnas Kulgu linnaosas Narva Tööstuspargi (Kulgu) naabruskonnas. Planeeringuala piir ja kontaktala on määratud vastavalt käesolevale otsusele lisatud asukohaskeemile (lisa 1).

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

2.1. Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu algatab kohalik omavalitsus üksus.

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

3. OTSUS

Algatada Vana-Joala tee 9 maa-ala detailplaneeringu koostamine, mille ülesandeks on Narva linnas Kulgu linnaosas Vana-Joala tee 9 kinnistule olemasoleva kinnistu kaheks krundiks jagamine ja ehitusõigus määramine, samuti olemasolevate hoonete lammutamise või laiendamise võimaluste määramine, maakasutuse sihtotstarvete määramine, liikluskorralduse lahendamine ja tehnovõrkude asukoha määramine.

4. LÄHTESEISUKOHAD

4.1. Üldandmed

Korraldaja: Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet;

Planeerija: TiTo Arhitektid (registrikood 12838406);

Planeeringuala asukoht: Vana-Joala tee 9 kinnistu (katastritunnusega 51106:001:0149)

Kulgu linnaosa, Narva linn, Ida-Viru maakond;

Kinnistu omanik ja huvitatud isik: kinnistu kuulub huvitatud isikule, milleks on OÜ TEKO (registrikood 10972709).

Planeeringu koostamise ja finantseerimise kord reguleeritakse korraldaja, huvitatud isiku ja planeerija vahel sõlmitud „Lepinguga nr **DP 04/2020** Vana-Joala tee 9 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:

- Vana-Joala tee 9 kinnistule olemasoleva kinnistu kaheks krundiks jagamine ja ehitusõigus määramine, samuti olemasolevate hoonete lammutamise või laiendamise võimaluste määramine, maakasutuse sihtotstarvete määramine, liikluskorralduse lahendamine ja tehnovõrkude asukoha määramine.

4.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid:

- Lähteseisukohtade koostamise alused on planeerimisseadus, Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering (sh. 4.1.3 Tingimused hoonetele ja rajatistele ning karjääridele).
- 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.
- Narva Linnavolikogu 20.11.2014 otsusega nr 134 kehtestatud Kulgu tööstusala detailplaneering.

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 ta 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 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 liikluskeem, 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 Linnavolikogu 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 arhitektuursed 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 parkimismatemaatikast, 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 jätmete sorteeritud kogumise vajadust;
 - vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ärajuhtimine).
- 4.4.9.10. Esitada kitsenduste ja servituutide määramise vajadus ja ulatus, kus esitada ettepanek kinnisomandi kitsenduste ja realservituutide seadmiseks (tee- või muud servituudid). Info kanda põhijoonisele ja/või tehnoorkude koondplaanile.
- 4.4.10. Tehnoorkude koondplaani lahendada põhijoonise koosseisus või eraldi joonisena, tagades igal juhul joonise loetavust. 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 tehnovarustuse 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 üks planeeringulahenduse ruumiline illustatsioon vabas mõõtkavas.
- 4.4.12. Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menelustoimingute 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 (vt. pt 4.4.10), M 1:500;
- 4.6.10. Planeeringulahenduse ruumilised illustratsioonid vabas mõõtkavas;
- 4.6.11. Lisad (Narva Linnavolikogu otsused ja Narva Linnavalitsuse korraldused, ajalehe väljavõtted planeeringu menetlemisest, tehnilised tingimused, muud materjalid menelustoiimingute 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 04/2020 sätestatule.
- 4.7.2. Lõplik detailplaneering koos nõutavate kooskõlastuste tõendustega esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kehtestamiseks vastavalt lepingus nr. DP 04/2020 sätestatule.
- 4.7.3. Detailplaneeringu vastuvõtmiseks vajalike kooskõlastuste loetelu:
 - Päästeamet;
 - Keskkonnaamet;
- 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 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, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid, ning ka Ametlikes Teadeannetes ja detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.

5.2 Otsus jõustub seadusega ettenähtud korras.



Irina Janovitš
Linnavolikogu esimees

Vana-Joala tee 9 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine

Planeeringuala pindala ca m²



— ESIALGSE PLANEERINGUALA PIIR

— KONTAKTALA PIIR

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet

SEPTEMBER 2020