

OTSUS

Narva

26.05.2022 nr 25

Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine

1. ASJAOLUD JA MENETLEMISE KÄIK

Detailplaneeringu eesmärk on planeeringualal ajaloolisest tänavavõrgust ja hoonestuse mahtudest lähtuvalt kvartalite loomine, ajalooliste tänavate taastamine ja ehitusõiguse andmine taastatavate kvartalite hoonestamiseks, olemasolevate suurte kinnistute kruntimine ning maakasutuse sihtotstarvete määramine, tehnovõrkudega varustamise, liikluskorralduse, arhitektuur-ehituslike, muinsus- ja keskkonnakaitse ning heakorrastuse põhimõtete määramine. Planeeringuga tuleb ette näha ka vajalike servituutide seadmise võimalused.

Algatatav Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneering eeldab muudatust kehtiva üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioonide osas.

Detailplaneeringu koostamiseks on vajalik koostada muinsuskaitse eritingimused. Planeeringuga hõlmatud ala asub tervikuna arheoloogiamälestise "Asulakoht" (reg nr 27276) ja osaliselt ehitismälestise "Narva linnakindlustused, 14. saj – 1863" (reg. nr. 13999) territooriumil.

Planeeringuala ja planeeringu kontaktala ulatuvad servamisi väheses ulatuses Narva Pimeaia kaitseala (registrikood KLO1200459) ja II kategooria kaitsealase loomaliigi leiupaiga territooriumile. Kaaluda sadevee lahkvolset ärajuhtimist Narva jõkke.

Kuna tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, siis keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 3 kohaselt keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang.

Kehtivale Vanalinna linnaosa üldplaneeringule on 2011. a koostatud keskkonnamõju strateegiline hindamine (koostaja Ramboll Eesti AS, mai 2011), mis käsitleb põhjalikult ka käesolevat planeeringuala.

Vastavalt KeHJS § 34 lõike 2 kohaselt keskkonnamõju strateegilise hindamise algatab või jätab algatamata strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet (detailplaneerindu koostamise korraldaja) viib läbi keskkonnamõju strateegilise eelhindamise protseduuri eraldi ja edastab vastavad uuringud volikogule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsuse vastuvõtmiseks.

Planeeringuala ja kontaktala piir 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 Linnavolikogu pädevuses.

3. OTSUS

Algatada Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu koostamine planeeringualal ajaloolisest tänavavõrgust ja hoonestuse mahtudest lähtuvalt kvartalite loomiseks, ajalooliste tänavate taastamiseks ja ehitusõiguse andmiseks taastatavate kvartalite hoonestamiseks, olemasolevate suurte kinnistute kruntimiseks ning maakasutuse otstarvete määramiseks, tehnovõrkudega varustamise, liikluskorralduse, arhitektuur-ehituslike, muinsus- ja keskkonnakaitse ning heakorrastuse põhimõtete määramiseks. Algatav detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev maakasutuse juhtfunktsioonide osas.

4. LÄHTESEISUKOHAD

4.1. Üldandmed

Tellijal, korraldajal ja finantseerijal on Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet.

Pimeaia tn 12 (51101:001:1505), Pimeaia tänav (51101:002:0085), Rüütli tn 8 (51101:002:0001), Rüütli tn (51101:002:0096), Suur tn L2 (51101:002:0090), Suur tn 10c (51101:001:0919), Suur tn 12 (51101:002:0008), Koidula tn 10 (51101:002:0104).

Planeeringuala asukoht: Vanalinna linnaosa, Narva linn

Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt **3 aasta** möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates, või mõjuvatel põhjustel otsustatakse menetluse pikendamine.

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:

- planeeringualal ajaloolisest tänavavõrgust ja hoonestuse mahtudest lähtuvalt kvartalite loomine;
- olemasolevate suurte kinnistute kruntimine lähtuvalt ajaloolisest krundijaotusest;
- maakasutuse juhtotstarbe muutmine ja täpsustamine;
- ehitusõiguse määramine taastatavate kvartalite hoonestamiseks;
- arhitektuur-ehituslike ja muinsuskaitse nõuete määramine;
- ajalooliste tänavate taastamine, liikluskorralduse (sh. juurdepääsude ja parkimise), heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- tehnovõrkude asukohtade määramine;
- servituutide ulatuse ja nende seadmise vajaduse määramine.

4.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid:

- Lähteseisukohtade koostamise alused on planeerimisseadus, Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneering.
- Kraavi tn 14 detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 30.01.2002 otsusega nr 409/53).
- Kraavi tn 14 maa-ala detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 24.08.2006 otsusega nr 136).
- Raekoja ja selle lähiala detailplaneering (osaliselt kehtestatud Pos 4, Pos 7-8, Raekoja platsi, Rüütli tänava ja Suure tänava osas Narva Linnavolikogu 25.01.2018 otsusega nr 5).

- Endise börsioone (Tartu Ülikooli Narva kolledži) maa-ala detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 28.04.2005 otsusega nr 72/54).
- Koidula tn 8 maa-ala detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 18.12.2014 otsusega nr 142).
- Maakasutuse juhtotstarvete määramisel kasutatakse kehtiva üldplaneeringu liike. Planeeringu teksti koostamisel juhinduda planeerimisseaduse terminoloogiast.
- Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud kehtivad standardid.
- 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 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 servituutide 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 Linnavolikogu otsuste kuupäevade ja numbritega.
 - 4.4.8.4. Arvestada olemasolevat situatsiooni ja piirkonnas kehtivate planeeringutega.
- 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 ehitustegevust.
- 4.4.9.3. Arvestada naaberhoonete arhitektuuriga.
- 4.4.9.4. Näidata vajadusel kohustuslik ehitusjoon. Hoonestusala siduda krundi piiridega.
- 4.4.9.5. Ette näha tuleohutuse tagamine (hoonete tulepüsivus ja kujad)
- 4.4.9.6. Vajadusel näidata piirde asukoht, materjal, tüüp ja kõrgus ning põhjendada selle vajadus.
- 4.4.9.7. Valguse- ja müratõkke paigaldamisel näidata selle asukoht, materjal, tüüp, kõrgus ning seletuskirjas esitada paigaldamise vajaduse põhjus.
- 4.4.9.8. 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 ehitisealune 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.
- 4.4.9.9. 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.
 - Alal paiknenud ajaloolised (enne 1944. aastat) tänavad tuleb nende sõjajaeelses asukohas taastada ja kasutusele võtta. Tänavate paiknemise (tänavajoonte) välja selgitamiseks tuleb läbi viia arheoloogiline eeluuring kohtades, kus varasemaid samasisulisi uuringuid teostatud ei ole.
 - Tänavate sõidu- ja kõnniteeosa tuleb planeerida ühetasandilisena.
 - Alale jäävad taastatavad ajaloolised tänavad tuleb kavandada kasutamiseks nii kerg- kui autoliiklusele, va alale jääv Rüütli tänava lõik ning Vahe tänava läänepoolne lõik, mis tuleb kavandada vaid kergliiklusele kasutamiseks. Ülejäänud tänavad tuleb kavandada jalakäijate eesõigusega tänavatena.
 - 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 kehtivast

standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“, ette näha eraldi parkimiskohad puuetega inimestele;

- vajadusel määrata teekaitsevöönd ja selle ulatus;
- määrata juurdepääsu- ja parkimisservituutide vajadusega alad.

4.4.9.10. Anda haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- planeeritava koht- (konteiner) haljastuse rajamine;
- anda planeeritava ala heakorrastuse lahendus;
- käsitleda jäätmete sorteeritud kogumise vajadust;
- vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ärajuhtimine).

4.4.9.11. Esitada kitsenduste ja servituutide vajadustega alad ja ulatus, kus esitada ettepanek kinnisomandi kitsenduste ja reaalservituutide seadmiseks (teede-, tehnovõrkude- või muud servituudid). Info kanda põhijoonisele ja/või tehnovõrkude koondplaanile.

4.4.10. Tehnovõrkude 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 tehnovõrkude 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 tehnovõrkudele reserveeritavad maa-alad koos kitsenduste ja servituutide aladega. Tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnovõrkudest.

4.4.10.6. Esitada tänavate välisvalgustuse põhimõtted, hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

4.4.10.7. Anda vertikaalplaneerimise põhimõtted ning sademevee ja drenaaži ärajuhtimise lahendus.

4.4.10.8. Esitada tehnovõrkude rajamise vajaduse skeemid koos kitsenduste aladega (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise 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. Kavandatavad parkimis- ja juurdepääsu servituudi vajadusega alad, mis seatakse kõrvalkinnistute kasuks.
- 4.5.9. Planeeringu eskiislahenduse ruumilised illustratsioonid vabas mõõtkavas;
- 4.5.10. Lähteseisukohad, ajalehe väljavõtted planeeringu menetlemisest.

Eskiislahenduse avaliku arutelu viiakse läbi 1 kuu jooksul peale eskiislahenduse esitamist linnavalitsusele menetlemiseks.

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, mis kajastavad vähemalt kontaktvööndi ala;
- 4.6.11. Lisad (Narva Linnavalikogu otsused ja Narva Linnavalitsuse korraldused, ajalehe väljavõtted planeeringu menetlemisest, tehnilised tingimused, muud materjalid menetlustoimingute ja koostöö kohta, vormistusnõuetest tulenevad lisad);
- 4.6.12. Planeeringu koostöö ja kooskõlastajate kirjad ning koostöö ja kooskõlastuste koondtabel.

Komplekteerida kaustad nii, et oleks selgelt eristatavad detailplaneering ning selle lisad. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest (planeerimisseaduse § 3 lg 2), kõik ülejäänud dokumendid on planeeringu lisad ning moodustavad eraldi osa kausta lõpus või eraldi kaustana.

4.7. Planeeringu esitamine ja kooskõlastamine

- 4.7.1. Nõuetekohane planeering esitatakse Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile (ALPA) detailplaneeringut puudutavatele valitsusasutustele kooskõlastamistele suunamiseks.
- 4.7.2. Kooskõlastatud planeering esitatakse ALPA-le vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks.
- 4.7.3. Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu (vajadusel) tulemuste alusel tehakse planeeringus vajalikud muudatused ning detailplaneeringu lõplik lahendus koos nõutavate kooskõlastustega esitada ALPA-le kehtestamiseks digitaalselt (dwg, doc, pdf-formaadis) ja paber kandjal kahes eksemplaris.
- 4.7.4. Detailplaneeringu vastuvõtmiseks vajalike kooskõlastuste loetelu:
 - Päästeamet;
 - Transpordiamet;
 - Keskkonnaamet;
 - Muinsuskaitseamet.

- 4.7.5. Detailplaneeringu vastuvõtmiseks on vajalik teostada koostööd:
- Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga;
 - Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametiga;
 - Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametiga;
 - planeeringualasse jäävate kinnistute omanikega;
 - planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajatega;
 - planeeringuala piirinaabritega.


Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel planeeringulahendusele esitada digitaalselt allkirjastatuna detailplaneeringu koosseisus.

Detailplaneering suunatakse pärast vastuvõtmist avalikule väljapanekule. Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tarbeks tuleb koostada ruumilised visualisatsioonid vabas mõõtkavas, illustreerimaks taotletavat linnaehituslikku olukorda ja planeeringuala ruumilisi seoseid ümbritseva keskkonnaga ning mis kajastavad vähemalt kontaktvööndi ala.

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, ajalehes Põhjarannik, Ametlikes Teadeannetes ning detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.
- 5.2. Otsus jõustub seadusega ettenähtud korras.
- 5.3. Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumaja 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

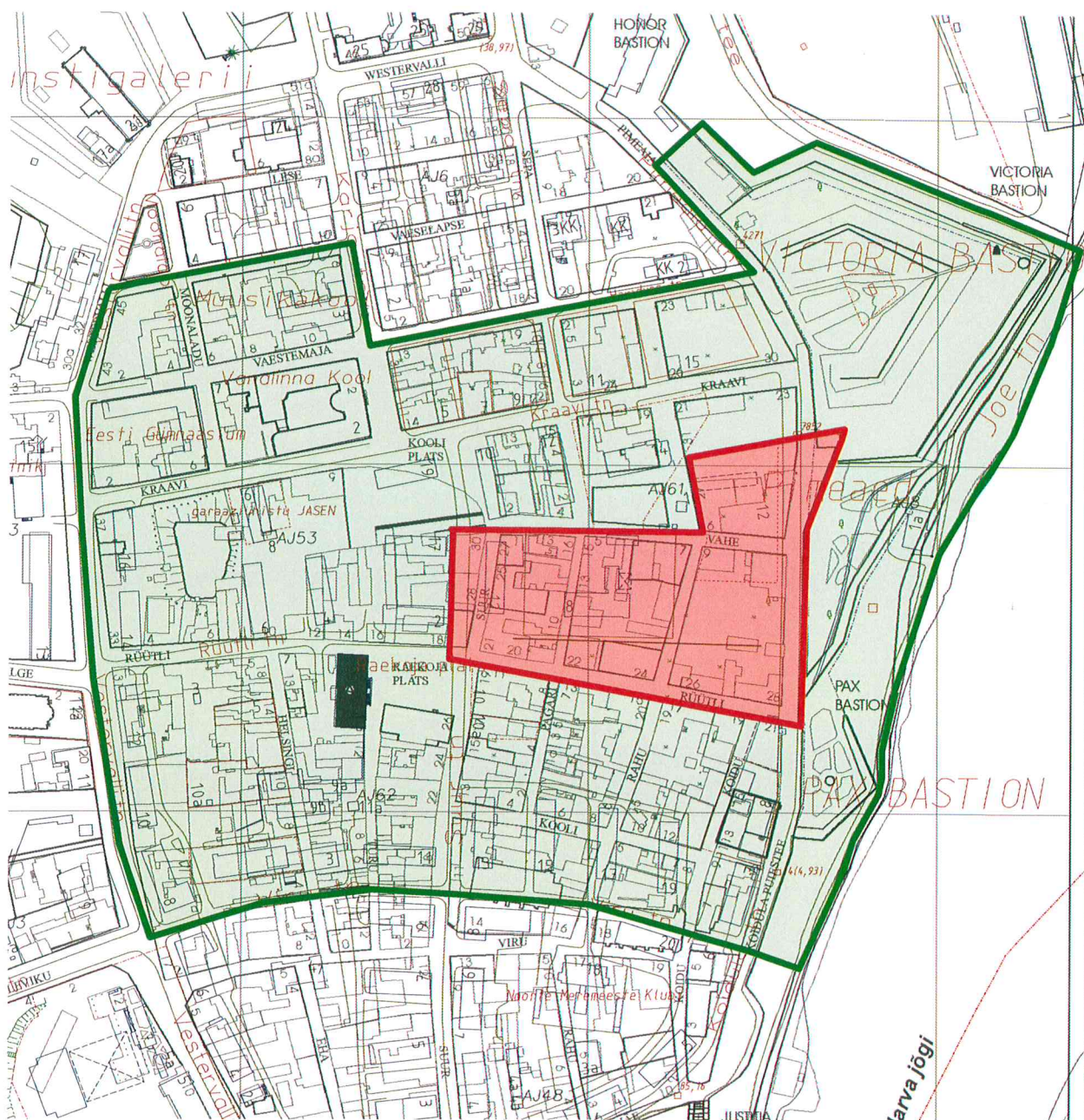


Vladimir Žavoronkov
Linnavolikogu esimees

Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine

Planeeringuala ja kontaktvöönd

Planeeringuala pindala ca 2,2 ha



Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine

Asukohaskeem

Planeeringuala pindala ca 2,2 ha

