



Narva

29.09.2021 nr 744-k

Kadastiku 29 maa-ala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine

1. ASJAOLUD JA MENETLEMISE KÄIK

Narva Linnavolikogu 19.12.2019 otsuse nr 67 „Kadastiku 29 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine“ alusel on detailplaneeringu eesmärgiks kinnistu jagamine, maakasutuse sihtotstarvete muutmine ning ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringu algatamisotsus tugines algatamise ettepaneku esitanud SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus juhatuse liikme Teet Kuusmik`u 07.10.2019 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele, mille alusel on detailplaneeringu eesmärk kavandada krundile praeguse 100% ärimaa otstarbe asemele 50% tootmis- ja ärimaa (T50/Ä50%) sihtotstarbed ning määrata ehitusõigus kuni kolme (3) hoone ehitamiseks. Ehitusaluse pinna taotletav muutus oli 2000 m²-lt 8060 m²-ni, korruselisus kuni neli (4) korrust kõrgusega kuni 18 m. Vastavalt 08.11.2019 sõlmitud „Lepingule nr DP 06/2019 Kadastiku 29 maa-ala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta“ kohustub huvitatud isik tasuma kõik detailplaneeringu koostamisega seotud kulud. Sõlmitud lepingu alusel on täiendava haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamine pärast planeeringu kehtestamist huvitatud isiku ehk SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus kohustuseks. Kinnistu on SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus omandis.

Hetkel on Kadastiku 29 (katastritunnusega 51106:001:0215) kinnistu kaetud Narva Linnavolikogu 04.10.2012 otsusega nr 118 kehtestatud Narva Tööstuspargi territooriumi detailplaneeringuga, mille alusel on ühele 15623 m² suurusele 100% ärimaa sihtotstarbega kinnistule võimalik ehitada kolm kuni neljakorruselist hoonet maksimaalse lubatud ehitusalase pinnaga kokku kuni 2000 m² ja maksimaalse kõrgusega kuni 30 m.

Projekt363 OÜ koostatud ja vastuvõtmisele esitatud detailplaneeringu lahendus (töö nr 191107) vastab Narva Linnavolikogu poolt väljastatud detailplaneeringu algatamise otsuse tingimustele. Planeeringuga jagatakse Kadastiku tn 29 kinnistu kaheks uueks kinnistuks, muudetakse uute kinnistute maakasutuse sihtotstarvete osakaalu, määratakse kinnistutele uued hoonestustingimused.

Uue krundi POS 1 (vt põhijoonis, lisatud) suurus on 10205 m², sihtotstarbega 50% tootmismaa (TT) ja 50% ärimaa (ÄV). Krundile on lubatud püstitada maksimaalselt 3 kuni neljakorruselist hoonet, täiskõrgusega kuni 18 m ja sügavusega kuni 3 m maapinnast ning maksimaalse ehitisealuse pinnaga kuni 6200 m². Krundi POS 2 suurus on 5418 m², sihtotstarbega 50% tootmismaa (TT) ja 50% ärimaa (ÄV). Krundile on lubatud püstitada maksimaalselt 3 kuni neljakorruselist hoonet, täiskõrgusega kuni 18 m ja sügavusega kuni 3 m maapinnast ning maksimaalse ehitisealuse pinnaga kuni 2300 m².

Detailplaneeringu algatamise otsuses on toodud maksimaalse ehitisealuse pinna suurendamine kuni 8060 m²-ni. Antud detailplaneeringuga määratakse maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks kahe krundi peale kokku 8500 m². Detailplaneeringu algatamisotsuses märgitud ehitisealuse pinna suurendamine planeeringu protsessi koostamise käigus on

põhjustatud asjaolust, et planeeringu koostamise ja menetlemise käigus on alanud ettevalmistused konkreetse tootmisüksuse rajamiseks planeeringuga seotud kinnistutel ning ehitismahu vajadus tuleneb ettevalmistatava eelprojekti mahtude arvestusest. Ehitisealuse pinna suurendamine oli arutusel Narva Linnavalitsuses toimunud planeeringu arutelu koosolekul, kus Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti seisukoht antud küsimuses oli, et detailplaneeringuga kavandatav ehitisealuse pinna suurendamine võrreldes detailplaneeringu algatamisotsuses välja toodud suurusega ei muuda detailplaneeringu põhilahendust ja ei ole oluline muudatus detailplaneeringu elluviimisel piirkonda kavandatud ehitismahtudega võrreldes.

Lisaks lahendab Kadastiku 29 maa-ala detailplaneering liikluskorralduse (juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused ning määrab tehnovõrkude asukohad.

Kadastiku 29 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 nii äri kui ka tööstusobjektide rajamist lubav ettevõtlusehitise reservmaa (TR+BR).

Narva Tööstuspargi territooriumi detailplaneeringu koostamisese käigus ei hinnatud keskkonnale avalduvaid mõjusid. Vastavalt sõlmitud detailplaneeringu lepingule nr DP 06/2019 otsustatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine või algatamata jätmise planeeringumenetluse käigus.

Vastavalt Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lõikele 5 detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõike 1 kohasele tegevusele, on kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH) ning lõikele 6 detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, ja PlanS § 125 lõike 1 punktis 4 ja §-s 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Kadastiku 29 detailplaneeringuga kavandatavad tegevused ei kuulu ülalnimetatud loetellu ning ei nõua KSH läbiviimist ega KSH kaalutlemist ning eelhinnangu andmist. KeHJS § 33 lõike 2 punktide 3 ja 4 kohaselt tuleb KSH algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang juhul kui:

- koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul;
- koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud

valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust.

PlanS § 142 lõike 1 p 1 kohaselt kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Kadastiku 29 detailplaneering ei too kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuna kehtiva „Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu“ põhijoonise järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks nii äri kui ka tööstusobjektide rajamist lubav ettevõtlusehitiste reservmaa. Antud juhul kavandatakse detailplaneeringuga praeguse 100% ärimaa sihtotstarbe asemele 50% tootmis- ja 50% ärimaa sihtotstarbed ning ehitusõigus kuni kolme hoone ehitamiseks kummalegi uuele kinnistule. Kuna detailplaneeringu staadiumis pole veel teada, milliseid tegevusi seal plaanitakse, otsustatakse selle tegevuse keskkonnamõju hindamise vajadust ehitusloa väljastamise menetluses. Arvestada tuleb ka sellega, et tööstuspiirkonna keskkonnamõjud olid hinnatud „Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu“ keskkonnamõju strateegilises hindamise programmis.

Detailplaneering on esitatud kooskõlastamiseks Päästeametile ja Keskkonnaametile. Keskkonnaamet on 08.09.2021 kirjaga nr 6 2/21/17686-2 loobunud Kadastiku 29 maa-ala detailplaneeringu kooskõlastamisest kuna „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ määruse § 2 lõike 3 alusel puudub selleks vajadus. Päästeamet kooskõlastas detailplaneeringu 14.09.2021 kirjaga nr 7.2-3.3/6979-1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kooskõlastas Projekt363 OÜ poolt 28.07.2021 esitatud lõpliku planeeringulahenduse 14.09.2021 ning tegi ettepaneku Kadastiku 29 maa-ala detailplaneeringu vastuvõtmiseks ning avaliku väljapaneku korraldamiseks. Käesolevale korraldusele on lisatud kooskõlastatud detailplaneeringu põhijoonis ja seletuskiri.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1 Narva Linnavolikogu 19.12.2019 otsuse nr 67 „Kadastiku 29 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine“ punkti 4.1. kohaselt detailplaneeringu korraldajaks on Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet;
- 2.2 Narva Linnavolikogu 29.08.2019 määrusega nr 17 vastu võetud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 7 ja 8 Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna põhiülesandeks on planeerimistegevuse korraldamine linna territooriumil ja detailplaneeringute lähteülesannete koostamine ja detailplaneeringute koostamise korraldamine;
- 2.3 Planeerimisseaduse § 134 kohaselt teeb planeeringu koostamise korraldaja pärast detailplaneeringu kooskõlastamist detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse, millega kinnitab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla või linna ruumilise arengu eesmärkidele.

3. OTSUS

Võtta vastu Narva linnas Elektrijaama linnaosas Projekt363 OÜ poolt koostatud „Kadastiku 29 maa-ala detailplaneering“ (töö nr 191107, vastavalt lisatud detailplaneeringu põhijoonisele ja seletuskirjale) ning korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.

4. RAKENDUSÄTTED

- 4.1 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehtedes „Põhjarannik“ ja „Reporter“ ning Ameti veebilehel.
- 4.2 Käesolev korraldus jõustub teatavakstegemisest.



Ants Liimets
Linnapea



Üllar Kaljuste
Linnasekretär