

OTSUS

Narva

11.02.2010 nr 17

Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa- alade
detailplaneeringu algatamine

1. Asjaolud ja menetlemise käik

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud SA Narva Tööstuspark juhatuse liikme Vadim Orlov'i isikus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale maa-alale ehitusõiguse määramine logistika- ja tööstuspargi rajamiseks (krundi täisehitusprotsent on kuni 50%), krundipiiride täpsustamine, liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise) lahendamine, maa-ala heakorrastuse ja haljastuse korraldamine, tehnovõrkude asukoha määramine ning nendega varustamisega lahendamine. Hetkel on krundid riigi omandis.

Planeeritava ala pindala on ca 70 ha. Planeeritav ala asub Narva linnas Elektriijaama linnaosas, tootmishoonete vahetus läheduses. Detailplaneering ei too kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeritava maa-ala piir on määratud vastavalt asukohaskeemile (Lisa 1). Kontaktala on määratud vastavalt skeemile (lisa nr 2).

2. Õiguslikud alused

Planeerimisseaduse § 10 lõigete 1 ja 5, Narva linna põhimääruse punkti 4.4.29, Narva linna ehitismääruse § 5 lõige 8 punkti 3 alusel algatatakse detailplaneering.

3. Otsus

Algatada **Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa- ala** detailplaneering ning kinnitada allolev planeerimise lähteülesanne.

3.1 Üldandmed

Tellijä: SA Narva Tööstuspark, juhatuse liikme Vadim Orlov isikus.

Planeeringu asukoht: Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39, Narva linn

Lähteülesanne on kehtiv kuni 2 aastat alates otsuse jõustumisest.

3.2 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale maa-alale ehitusõiguse määramine logistika- ja tööstuspargi rajamiseks, krundipiiride täpsustamine, liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise) lahendamine, maa- ala heakorrastuse ja haljastuse korraldamine, tehnovõrkude asukoha määramine ning nendega varustamisega lahendamine.

3.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud

- Lähteülesande koostamise alused on Planeerimisseadus, Narva linna üldplaneering.

- Detailplaneering vormistatakse Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide alusel (ET-2 0104-0174).
- Maakasutuse juhtfunktsioonid vastavalt kehtivale üldplaneeringule (Planeerimisseadus §8 lg3 p3).
- Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse vastavalt kehtivale üldplaneeringule. Planeeringu teksti koostamisel juhinduda EV Planeerimisseaduse terminoloogiast.
- Planeeringute koosseis esitada vastavalt Narva Linnavalitsuse 18.10.2001 määrusega nr 1745 kinnitatud juhendile "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded". Kehtestatud detailplaneering on aluseks projekteerimisel ja maakorralduslike toimingute tegemisel.
- Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.
- Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.
- Narva Linnavolikogu 28.11.2001a. otsusega nr. 92/49 kehtestatud Narva linna üldplaneering.
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.
- Kõik Elektriijaama linnaosa algatatud ja kinnitatud detailplaneeringud.
- Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering.

3.4 Olemasoleva olukorra iseloomustus

- Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks 100% tootmismaa.
- Maa-alal puudub kehtiv mõõdistus.

3.5 Nõuded koostatavale planeeringule

3.5.1 Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan. Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakonnas.

3.5.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: anda lähiümbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate ülekäigurajad, liikumissuunad ja bussipeatused, samuti lähikonna olulisemad objektid. Esitada planeeritava ala funktsionaalsed seosed lähiümbrusega.

3.5.3 Võttes arvesse olemasolevat situatsiooni ja piirkonnas kehtivaid planeeringuid, esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, kavandatud hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.

3.5.4 Olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada aadress, krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve, katastriüksuse olemasolukorral number, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal.

3.5.5 Planeeritava ala kruntideks jaotamine: määrata vastavalt detailplaneeringu eesmärgile. Planeeringuga anda maakasutuse bilansi koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja kavandatud kruntide pindalade suhe ja sihtotstarbed, s.h. avalikku kasutusse jäävad maa- alad).

3.5.6 Krundi ehitusõigus:

- määrata krundi lubatud katastriüksuste sihtotstarbed;
- anda hoonete ja rajatiste üldfunktsioonid;
- määrata lubatud ehitiste arv krundil;
- määrata lubatud suurim ehitusalune pind;

- määrata ehitiste lubatud kõrgus (kõrgus esitada räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena) ja korruselisus. Arvestada naaberkruntide normatiivsete valgustingimuste tagamisega.
- määrata krundi täisehitusprotsent;
- määrata peamised arhitektuurinõuded ehitistele;
- ehitiste vahelised kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele;
- määrata uusehituse võimalused ja tingimused, nii stiililised, mahulised kui ka asukohanõuded tulenevalt piirkonna hoonestuse laadist ning eripärast;
- määrata katusekatte ja välisviimistluse lubatud materjalid, nõuded avatäidetele ning muudele hoone osadele ning detailidele;
- määrata katusekalded või selle vahemikud,

Kruntide ehitusõigus ja linnaehtuslikud ning arhitektuursed nõuded on soovitatav anda loeteluna või tabelina, kruntide kaupa.

3.5.7 Krundi hoonestusala piiritlemine: ehitusala siduda krundi piiridega.

3.5.8 Tänavate maa-alade ja liiklus- ja parkimiskorralduse määramine.

Planeeringuga anda:

- liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus invanõuded), anda tänava ristprofiil;
- esitada juurdepääsud;
- tee maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja ligikaudsed laiused;
- kruntide planeeritud kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimise ning parkimiskohtade arvu lahendamine lähtudes parkimisnormatiividest;
- tänavate (juurdepääsude) ja tänavatega ristumiste kõrgusarvud;
- vajadusel määrata teekaitsevöönd ja selle ulatus.

3.5.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- planeeritav kohustuslik kõrg- ja madalhaljastuse rajamine;
- anda planeeritava ala heakorrastuse lahendus;
- planeeringus käsitleda jäätmete sorteeritud kogumise vajadust;
- vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ärajuhtimine);

3.5.10 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.

- anda olemasoleva olukorra iseloomustus;
- lahendada tehnovarustus koos uute tehnovõrkude paigaldamisega koos vajalike võimsuste äranäitamise ja vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised tellib detailplaneeringu algatamist taotlenud isik;
- anda tehnovarustuse põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, küte, gaasivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- lubatud ja keelatud lahendused ehitiste ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel, lokaalsete lahenduste lubatavus ja tingimused;
- tehnovõrkudele reserveeritavad maa- alad, tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnovõrkudest;
- tuleohutuse tagamine: hoonete tulepüsimine ja kujad;
- määrata hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;

Esitada tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus).

3.5.11 Kitsenduste ja servituutide määramise vajadus.

- Vastavalt vajadusele anda ettepanek kinnisomandi kitsenduste ja realservituutide seadmiseks: teeservituudid ja muud servituudid.
- Tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid kanda tehnovõrkude koondplaanile.

3.6 Planeeringu koosseis

3.6.1 Situatsiooni skeem, M 1:10 000;

3.6.2 Geodeetiline alusplaan, M 1:500;

3.6.3 Olemasolev olukord M 1:500;

3.6.4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:1000;

3.6.5 Planeeringu põhijoonis ehitusõiguse, liiklusskeemi, maakasutuse ja haljastuskavaga M 1:500;

3.6.6 Tehnovõrkude planeering M 1:500;

3.6.7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3D joonis;

3.6.8 Seletuskiri;

3.6.9 Lähtematerjalid (lähteülesanne, detailplaneeringu algatamise otsus, ajalehe väljalõiked planeeringu menetlemisest, tehnovõrkude valdajate eeltingimused);

3.6.10 Planeeringu kooskõlastajate kirjad ning kooskõlastuste koondtabel.

3.7 Planeeringu eskiisprojekti koosseis

Detailplaneeringu eskiislahendus esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile läbivaatamiseks ühes eksemplaris. Eskiislahenduse avaliku arutelu läbiviimise vajadus määratakse töö käigus.

3.7.1 Situatsiooniskeem. M 1:10 000;

3.7.2 Geodeetiline alusplaan. M 1:500;

3.7.3 Olemasolev olukord M 1:500;

3.7.4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:1000;

3.7.5 Planeeringu põhijoonis ehitusõiguse, liiklusskeemi, maakasutuse ja haljastuskavaga M 1:500;

3.7.6 Seletuskiri;

3.7.7 Lähtematerjalid (lähteülesanne, detailplaneeringu algatamise otsus, ajalehe väljalõiked planeeringu menetlemisest).

3.8 Planeeringu esitamise ja kooskõlastamine

3.8.1 Lõplik detailplaneeringu projekt koos nõutavate kooskõlastustega esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile neljas eksemplaris paber kandjal menetlemiseks ja ühes eksemplaris elektronkandjal (seletuskiri – doc, pdf; joonised – dgn, dwg) kehtestamiseks.

3.8.2 Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil on õigus nõuda detailplaneeringu makettide, illustreerivate jooniste ja planšetil jooniste esitamist detailplaneeringu avalikustamiseks.

3.8.3 Detailplaneeringu kehtestamiseks vajalike kooskõlastuste loetelu:

- Ida-Virumaa Päästeteenistus Narva Komando,
- Ida- Virumaa Tervisekaitsetalitus,
- Ida- Virumaa Keskkonnateenistus,
- Maanteeamet,
- Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet;
- Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet,
- Planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajad,
- Kaasata detailplaneeringu koostamisse planeeringuala piirinaabrid.

Kooskõlastused võtta vastavatele joonistele. Tekstilises osas, seletuskirjas, esitada kooskõlastuste kokkuvõtte, kus näidata, millisel joonisel kooskõlastus asub, kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi ning kontaktnumber.

Detailplaneeringu kooskõlastamise korraldab planeeringu algatamisettepaneku teinud osapool. Detailplaneering suunatakse pärast vastuvõtmist avalikule väljapanekule. Juhul, kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused on vajalik hankida uued kooskõlastused.

3.9 Asukohaskeem (Lisa 1).

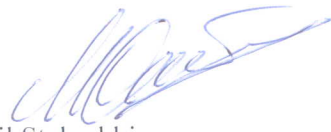
3.10 Kontaktalaskeem (Lisa 2).

3.11 Avalikustada detailplaneeringu algatamine massiteabevahendites.

4. Rakendussätted

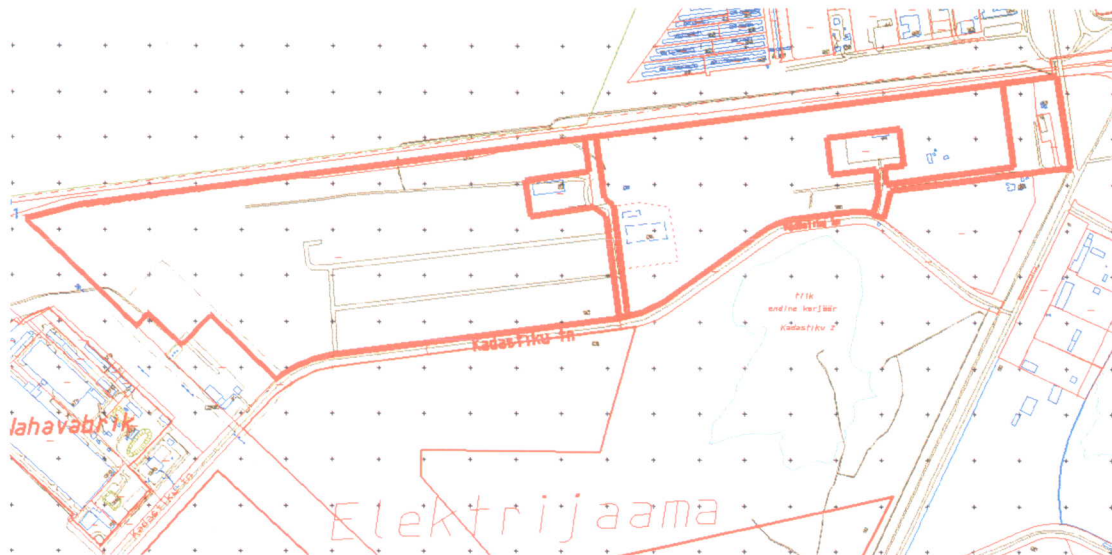
4.1 Otsus jõustub seadusega ettenähtud korras.

4.2 Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumaja 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Mihhail Stalnuhhin
Linnavolikogu esimees

Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-alade detailplaneeringu asendiskeem



— Detailplaneeringu maa-ala piirid

Pindala ca 70 ha

**Kadastiku tn 23 ja Kadastiku tn 39 maa-alade detailplaneeringu
kontaktala skeem**

