

Kulgu tööstusala detailplaneeringu koostamise algatamine

1. Asjaolud ja menetlemise käik

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus, kes vastavalt sõlmitud lepingule nr DP 03/2012 „Kulgu tööstusala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta“ kohustub tasuma kõik detailplaneeringu koostamisega seotud kulud ning tagama Ehitusseaduse § 13 ja detailplaneeringu kohaselt rajatava teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni.

Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele kaalutletakse võimalust jagada olemasoleval kinnistud kruntideks, määrata maakasutuse sihtotstarbed ja ehitusõigus tööstusala arengu võimaluste tekitamiseks. Algatatav detailplaneering peab sealhulgas lahendama liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused, määrama tehnovõrkude asukohad.

Taotletava planeeringuala pindala on ca 90 ha. Detailplaneeringu maa-ala asub Narva linnas Kulgu linnaosas.

Kehtiva Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks ettevõtlusehitise reservmaa, tootmise reservmaa ja looduslik haljasmaa. Algatatav Kulgu tööstusala detailplaneering ei too kaasa kehtiva Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Planeeritava tegevusega kaasnevaid võimalikud keskkonnamõjud on käsitletud Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruandes. Algatatava Kulgu tööstusala detailplaneeringu eraldi KSH algatamise või algatamata jätmise otsustamine ei ole detailplaneeringu algatamise hetkel võimalik, kuna puuduvad vajalikud andmed sellise otsuse tegemiseks.

Planeerimisseaduse § 9 lõike 12 kohaselt detailplaneeringu koostamisel korraldatakse keskkonnamõju strateegilist hindamist, kui see on nõutud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 1 punktis 3 sätestatud juhtudel. Sellistel juhtudel peab detailplaneeringu koostamisel arvesse võtma keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi.

KSH algatamine või algatamata jätmine otsus tehakse peale detailplaneeringu eskiislahenduse esitamist ning enne planeeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist.

Planeeringuala piir ja kontaktala on määratud käesolevale otsusele lisatud asukohaskeemil (Lisa 1).

2. Õiguslikud alused

2.1 Planeerimisseaduse § 10 lõike 5 kohaselt detailplaneeringu koostamise algatab ja koostamist korraldab kohalik omavalitsus.

2.2 Narva linna põhimääruse punkti 4.4.29 ja Narva linna ehitusmääruse § 5 lõike 8 punkti 3 alusel detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse vastuvõtmine on Linnavolikogu pädevuses.

3. Otsus

Algatada Kulgu tööstusala detailplaneeringu koostamine, mille ülesandeks on Narva linnas Kulgu linnaosas ca 90 ha suurusel maa-alal olevate kruntide jagamine, maakasutuse sihtotstarve ja ehitusõiguse määramine. Lisaks antakse planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

4. Lähteseisukohad

4.1 Üldandmed

Planeeringu koostamist juhhib Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet;

Planeeringut tellib ja korraldab koostamist SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus (reg. 90003841);

Planeeringuala asukoht: Kulgu linnaosa, Narva linn;

Planeeringualasse kuuluvad järgmised maaüksused: Elektriijaama tee 18 (51105:002:0045), Elektriijaama tee 20 (51105:002:0043), Elektriijaama tee 22 (51106:001:0166), Tiigi tn 2p (51105:002:0044), Vana-Joala tee 4 (51106:001:0169), Vana-Joala tee 5 (51106:001:0173), Vana-Joala tee 6a (51106:001:0174), Vana-Joala tee 14 (51106:001:0175), Vana-Joala tee 20 (51106:001:0171), Vana-Joala tee 21 (51106:001:0172), Vana-Joala tee 30 (51106:001:0167).

Planeeringu koostamise ja finantseerimise kord reguleeritakse tellija, huvitatud isiku ja planeerija vahel sõlmitud lepinguga nr **DP 03/2012** Kulgu tööstusala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta.

Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile **24 kuu** jooksul arvates detailplaneeringu 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.

4.2 Planeeringu eesmärk:

- krundipiiride määramine;
- maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- ehitusõiguse määramine;
- liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- tehnovõrkude asukohtade määramine.

4.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid:

- Lähteseisukohtade koostamise alused on Planeerimisseadus, Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering.
- Detailplaneering vormistatakse Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide alusel (ET-2 0104-0174).
- Maakasutuse juhtfunktsioonid vastavalt kehtivale üldplaneeringule (Planeerimisseadus § 8 lg 3 p 3).
- 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 projekteerimisele ja maakorralduslike toimingute tegemisele.
- 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 21.10.2010 otsusega nr 143 kehtestatud Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering;
- Narva Linnavolikogu 17.06.2010 otsusega nr 96 kehtestatud Kulgu sadama maa-ala detailplaneering;
- Narva Linnavolikogu 29.01.2009 otsusega nr 7 algatatud Joala tn 21, Joala 23a,23b,23c ja 23d maa-alade detailplaneering.

4.4 Nõuded koostatavale planeeringule

- 4.4.1 Tiitellehel esitada planeeringu nimi vastavalt detailplaneeringu algatamisotsusele. Tiitellehel esitada kausta koostamise kuupäev.
- 4.4.2 Seletuskirja leheküljed peavad olema nummerdatud.
- 4.4.3 Kõikidele joonistele tuleb peale kanda planeeritava maa-ala piir, kirjanurk ja planeeringu koostaja originaalalkiri ning tingmärkide seletused.
- 4.4.4 Situatsiooniskeem vormistada formaadis A4 ning vabas mõõtkavas. Skeemile kanda tänavanimed ja orienteerumist lihtsustavate objektide nimetused.
- 4.4.5 Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi ja töö number). Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti poolt.
- 4.4.6 Olemasoleva olukorra joonisel esitada aadress, krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve, katastriüksuse number, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal.
- 4.4.7 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslikke seoste iseloomustus
- 4.4.7.1 Kontaktala määratakse vastavalt algatamisotsusele lisatud asukohaskeemile (käesoleva otsuse lisa 1) sobivas mõõtkavas.
- 4.4.7.2 Anda lähiümbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, sealhulgas juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate ülekäigurajad, liikumissuunad ja bussipeatused, samuti lähikonna olulisemad objektid.
- 4.4.7.3 Esitada planeeritava ala funktsionaalsed seosed lähiümbrusega ning tähistada planeeringuala ümbritsevad algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud koos vastavate Narva Linnavolikogu otsuste kuupäevade ja numbritega.
- 4.4.7.4 Näidata kontaktalas kehtestatud detailplaneeringute põhilahendused ning ka planeeringujärgne üldine põhilahendus.
- 4.4.7.5 Võttes arvesse olemasolevat situatsiooni ja piirkonnas kehtivaid planeeringuid, esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, kavandatud hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.
- 4.4.8 Planeeringu põhijoonise iseloomustus
- 4.4.8.1 Esitada planeeritaval maa-alal olemasolevad ja kavandatavad krundipiirid koos positsioonide numbritega ning vajadusel aadressi ettepanekutega. Esitada maakasutuse bilansi koondtabel.
- 4.4.8.2 Näidata olemasolevad säilitatavad, restaureeritavad, renoveeritavad, lammutatavad ja kavandatavad hoonestusalad. Näidata hoonestusalad, kus kavandatakse juurde- ja pealeehitamine. Arvestada naaberhoonete arhitektuuriga.
- 4.4.8.3 Näidata kohustuslik ehitusjoon. Ehitusala siduda krundi piiridega.
- 4.4.8.4 Vajadusel näidata piirde asukoht, materjal, tüüp, kõrgus (kuni 1,5 m).
- 4.4.8.5 Esitada kruntide ehitusõigus 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.

4.4.8.6 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;
- 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 parkimismatiividest võttes aluseks vahevööndi normi, ette näha eraldi parkimiskohad puuetega inimestele;
- tänavate (juurdepääsude) ja tänavatega ristumiste kõrgusarvud;
- vajadusel määrata teekaitsevöönd ja selle ulatus.

4.4.8.7 Anda haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- olemasoleva, säilitatava ja likvideeritava kõrg- ja madalhaljastuse iseloomustus ja kogus;
- planeeritava kohustusliku kõrg- ja madalhaljastuse rajamine;
- anda planeeritava ala heakorrastuse lahendus;
- käsitleda jäätmete sorteeritud kogumise vajadust;
- vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ärajuhtimine).

4.4.8.8 Esitada kitsenduste ja servituutide määramise vajadus ja ulatus, kus esitada ettepanek kinnisomandi kitsenduste ja realservituutide seadmiseks (tee- või muud servituudid).

4.4.9 Tehnovõrkude koondplaani iseloomustus

4.4.9.1 Anda olemasolev ja kavandatav krundijaotus.

4.4.9.2 Esitada olemasolev ja kavandatav hoonestus ning haljastus.

4.4.9.3 Näidata olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mille taotleb detailplaneeringu koostaja.

4.4.9.4 Anda tehnovarustuse põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, gaasivarustus, välisvalgustus, sidevarustus, drenaaž).

4.4.9.5 Anda lubatud ja keelatud lahendused ehitiste ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel, lokaalsete lahenduste lubatavus ja tingimused.

- 4.4.9.6 Näidata tehnovõrkudele reserveeritavad maa-alad. Tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnovõrkudest.
- 4.4.9.7 Ette näha tuleohutuse tagamine (hoonete tulepüsivus ja kujad).
- 4.4.9.8 Esitada tänavate välisvalgustuse põhimõtted, hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.
- 4.4.9.9 Anda vertikaalplaneerimise põhimõtted ning sademetevee ja drenaaži ärajuhtimise lahendus.
- 4.4.9.10 Esitada tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus).
- 4.4.9.11 Määrata tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid.
- 4.4.10 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv(ad) 3D joonis(ed) esitada vabas mõõtkavas eraldi lehtedel. Illustratsioonid peavad olema arusaavad igale inimesele ning näitama kavandatava hoonestuse linnaehituslikke mahtusid ja linnaruumilisi muudatusi.

4.5 Planeeringu eskiisprojekti koosseis

Planeeringu eskiislahendus esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile läbivaatamiseks ühes eksemplaris järgmises mahus:

- 4.5.1 Tiitelleht;
- 4.5.2 Esikiislahenduse seletuskiri (tehnovõrkude põhjaliku kirjelduseta);
- 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 Esikiislahenduse põhijoonis krundi ehitusõigusega (krundi sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus), liiklusskeemi, parkimise ja haljastuse põhimõtetega, M 1:500;
- 4.5.8 Detailplaneeringu eskiislahendust illustreeriv(ad) 3D joonis(ed);
- 4.5.9 Lähteseisukohad, ajalehe väljalõiked 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 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv(ad) 3D joonis(ed), vabas mõõtkavas;
- 4.6.11 Lähtematerjalid (detailplaneeringu algatamise otsus koos lähteseisukohtadega, ajalehe väljalõiked planeeringu menetlemisest, tehnilised tingimused, muu planeeringuga kaasnev dokumentatsioon ja kirjavahetus);
- 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 (Planeerimisseadus § 2 lg 1), 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 paber kandjal vähemalt kahes eksemplaris. Lisaks tuleb esitada planeeringu põhijoonis, tehnovõrkude koondplaan ja seletuskiri .pdf failina.
- 4.7.2 Lõplik detailplaneering koos nõutavate kooskõlastustega esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kolmes eksemplaris paber kandjal menetlemiseks ja kolmes eksemplaris elektronkandjal (seletuskiri – .doc, .pdf; joonised – .dgn, .dwg ja .pdf; muud materjalid – .pdf) kehtestamiseks. Vähemalt üks planeeringu eksemplar peab sisaldama originaalkooskõlastusi.
- 4.7.3 Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil on õigus täiendavalt nõuda detailplaneeringu makettide, illustreerivate jooniste ja planšettidel jooniste esitamist detailplaneeringu avalikustamiseks.
- 4.7.4 Detailplaneeringu kehtestamiseks vajalike kooskõlastuste loetelu:
- Päästeameti Ida-Eesti Päästkeskuse Narva Komando;
 - 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, kooskõlastuse sisu ja märkused ning kooskõlastaja amet, nimi ja kontaktnumber.

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.

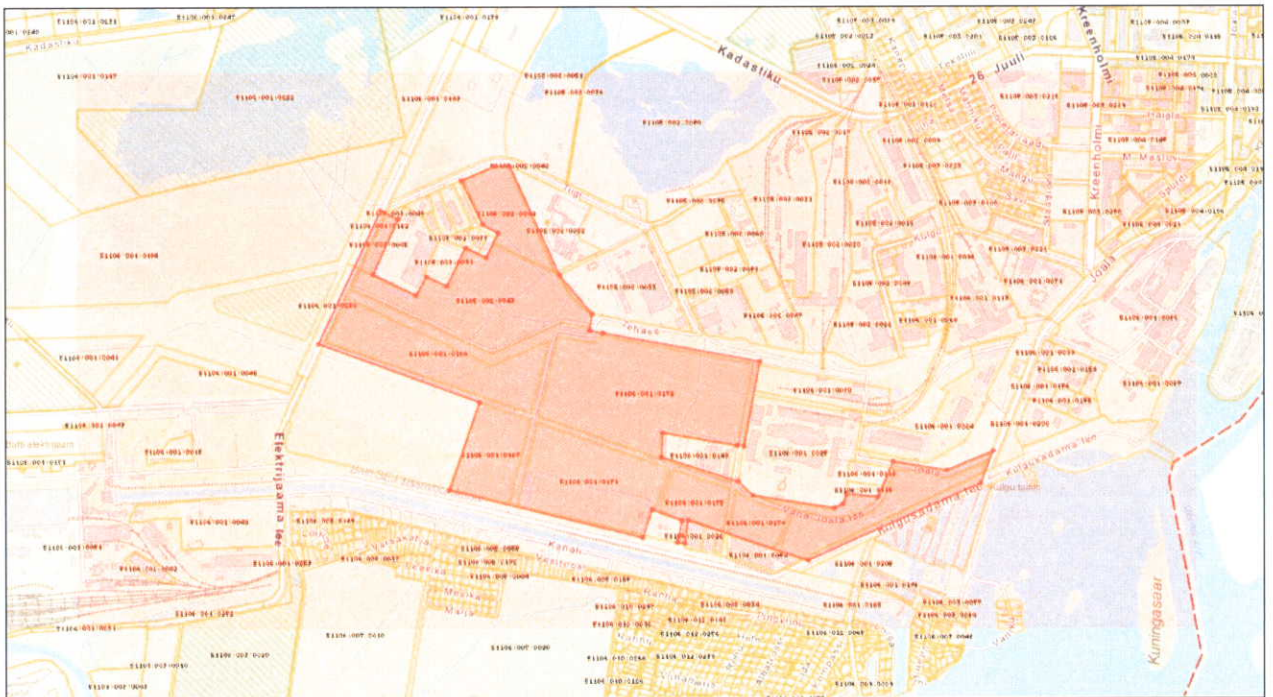
5. Rakendussätted

- 5.1 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid.
- 5.2 Otsus jõustub seadusega ettenähtud korras.
- 5.3 Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumaja 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Aleksandr Jefimov
Linnavolikogu esimees

Kulgu tööstusala detailplaneeringu asukohaskeem
Planeeringuala liigikaudne pindala 90 ha



— PLANEERINGUALA PIIR

□ KONTAKTALA