

OTSUS

Narva

25.02.2016 nr 43

Kreenholmi tn 14c, Kreenholmi tn 14d, Kreenholmi tn 20, Paul Kerese tn 23c, Paul Kerese tn 23e, Paul Kerese tn 23f maa-alade detailplaneeringu koostamise algatamine

1. ASJAOLUD JA MENETLEMISE KÄIK

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud OÜ Larossa Grupp juhatuse liige Roman Izotov'i isikus, kes vastavalt 23.10.2015 sõlmitud «Lepingule nr DP 01/2015 Kreenholmi tn 14c, Kreenholmi tn 14d, Kreenholmi tn 20, Paul Kerese tn 23c, Paul Kerese tn 23e, Paul Kerese tn 23f maa-alade detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta» kohustub tasuma kõik detailplaneeringu koostamisega seotud kulud

ning PlanS § 131 ja planeeringu kohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamine on pärast planeeringu kehtestamist huvitatud isiku ehk OÜ Larossa Grupp kohustuseks.

Algatatava detailplaneeringuga kaalutletakse võimalust liita Kreenholmi tn 14c, Kreenholmi tn 14d, Kreenholmi tn 20, P. Kerese tn 23c, P. Kerese tn 23e ja P. Kerese tn 23f krundid kokku ning määrata moodustatud krundile 50% tootmis- ja 50% ärimaa maakasutuse sihtotstarbed. Krundil on üks olemasolev ehitisregistrisse kantud hoone ja üks ehitisregistrisse kandmata hoone. Planeeringuga kaalutletakse võimalust määrata ehitusõigus veel kahe maksimaalselt kahekorruselise hoone ehitamiseks. Algatatav detailplaneering peab lahendama liikluskorralduse (juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorralduse ja haljastuse küsimused, määrama tehnovõrkude asukohad.

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks tootmismaa. Algatatav detailplaneering ei too eeldatavalt kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ega täpsustamise ettepanekut.

Samuti on Narva linna üldplaneeringu menetluse käigus koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne. Kuna algatatav Kreenholmi tn 14c, Kreenholmi tn 14d, Kreenholmi tn 20, Paul Kerese tn 23c, Paul Kerese tn 23e, Paul Kerese tn 23f maa-alade detailplaneering ei too eeldatavalt kaasa kehtiva Narva linna üldplaneeringu muutmise ega täpsustamise ettepanekut, siis eraldi KSH koostamine pole nõutav.

Detailplaneeringu maa-ala asub Narva linnas Kreenholmi linnaosas ning selle planeeringuala pindala on ca 0,5 ha.

Planeeringuala piir ja kontaktala on määratud vastavalt käesolevale otsusele lisatud asukohaskeemile (lisa 1).

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

2.1. Planeerimisseaduse § 128 lõike1 kohaselt detailplaneeringu algatab kohalik omavalitsus üksus.

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

3. OTSUS

Algatada Kreenholmi tn 14c, Kreenholmi tn 14d, Kreenholmi tn 20, Paul Kerese tn 23c, Paul Kerese tn 23e, Paul Kerese tn 23f maa-alade detailplaneeringu koostamine, mille ülesandeks on Narva linnas Kreenholmi linnaosas ca 0,5 ha suurusel maa-alal Kreenholmi tn 14c, Kreenholmi tn 14d, Kreenholmi tn 20, P. Kerese tn 23c, P. Kerese tn 23e ja P. Kerese tn 23f kruntide liitmine ning moodustatud krundile maakasutuse sihtotstarvete ja ehitusõiguse määramine. Lisaks antakse planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

4. LÄHTESEISUKOHAD

4.1. Üldandmed

Korraldaja: Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet;

Planeerija: TÜ Merelähedane (registrikood 11434871);

Kreenholmi tn 14c (51101:005:0049), Kreenholmi tn 14d (51101:005:0050), Kreenholmi tn 20 (51101:005:0043), Paul Kerese tn 23c (51101:005:0064), Paul Kerese tn 23e (51101:005:0062), Paul Kerese tn 23f (51101:005:0063) kinnistute omanik ja huvitatud isik on OÜ Larossa Grupp (registrikood 10246050).

Planeeringuala asukoht: Kreenholmi linnaosa, Narva linn;

Planeeringu koostamise ja finantseerimise kord reguleeritakse korraldaja, huvitatud isiku ja planeerija vahel sõlmitud lepinguga nr **DP 01/2015** Kreenholmi tn 14c, Kreenholmi tn 14d, Kreenholmi tn 20, Paul Kerese tn 23c, Paul Kerese tn 23e, Paul Kerese tn 23f maa-alade detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta.

Detailplaneeringu eskiis tuleb esitada Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile **24 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:

- Maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- krundipiiride täpsustamine;
- 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 üldplaneering.

- Maakasutuse juhtfunktsioonid vastavalt kehtivale üldplaneeringule (PlanS § 6 p 9).
- Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse vastavalt kehtivale üldplaneeringule. Planeeringu teksti koostamisel juhendada 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 17.06.2010 otsusega nr 91 kehtestatud Kerese tn maa-ala detailplaneering.
- Narva Linnavolikogu 23.01.2014 otsusega nr 15 kehtestatud Paul Kerese tn 25 ja Paul Kerese tn 25a maa-alade detailplaneering.
- Narva Linnavolikogu 19.06.2014 otsusega nr 76 algatatud Paul Kerese tn 21 maa-ala 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. Tiitellehel esitada planeeringu nimi vastavalt detailplaneeringu algatamisotsusele. Tiitellehel esitada kausta koostamise kuupäev.
- 4.4.3. 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.
- 4.4.4. Kõikidele joonistele tuleb peale kanda planeeritava maa-ala piir, kirjanurk ja planeeringu koostaja originaalalkiri ning tingmärkide seletused.
- 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, 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 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 lähiümbruse 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 lähiümbrusega ning tähistada planeeringuala ümbritsevad algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud koos vastavate Narva Linnavolikogu otsuste kuupäevade ja numbritega.

- 4.4.8.4. Näidata kontaktalas kehtestatud detailplaneeringute põhilahendused ning ka planeeringujärgne üldine põhilahendus.
- 4.4.8.5. Võttes arvesse olemasolevat situatsiooni ja piirkonnas kehtivaid planeeringuid, esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, kavandatud hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.

4.4.9. 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 olemasolevad säilitatavad, restaureeritavad, renoveeritavad, lammutatavad ja kavandatavad hoonestusalad. Näidata hoonestusalad, kus kavandatakse juurde- ja pealeehitamine. Arvestada naaberhoonete arhitektuuriga.
- 4.4.9.3. Näidata kohustuslik ehitusjoon. Ehitusala siduda krundi piiridega.
- 4.4.9.4. Vajadusel näidata piirde asukoht, materjal, tüüp ja kõrgus.
- 4.4.9.5. Valguse- ja müratõkke paigaldamisel näidata selle asukoht, materjal, tüüp, kõrgus ning seletuskirjas esitada paigaldamise vajaduse põhjus.
- 4.4.9.6. 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.
- 4.4.9.7. 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 parkimismatemiivideest võttes aluseks vahevööndi normi, ette näha eraldi parkimiskohad puuetega inimestele;
 - tänavate (juurdepääsude) ja tänavatega ristumiste kõrgusarvud;
 - vajadusel määrata teekaitsevöönd ja selle ulatus.

- 4.4.9.8. 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 jäätmete sorteeritud kogumise vajadust;
 - vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademeveete ärajuhtimine).
- 4.4.9.9. Esitada kitsenduste ja servituutide määramise vajadus ja ulatus, kus esitada ettepanek kinnisomandi kitsenduste ja realservituutide seadmiseks (tee- või muud servituudid).
- 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. Anda lubatud ja keelatud lahendused ehitiste ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel, lokaalsete lahenduste lubatavus ja tingimused.
- 4.4.10.6. Näidata tehnovõrkudele reserveeritavad maa-alad. Tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnovõrkudest.
- 4.4.10.7. Ette näha tuleohutuse tagamine (hoonete tulepüsivus ja kujad).
- 4.4.10.8. Esitada tänavate välisvalgustuse põhimõtted, hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.
- 4.4.10.9. Anda vertikaalplaneerimise põhimõtted ning sademevee ja drenaaži ärajuhtimise lahendus.
- 4.4.10.10. Esitada tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus).
- 4.4.10.11. Määrata tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid.
- 4.4.11. Kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks esitada detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon 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 ühes eksemplaris järgmises mahus:

- 4.5.1. Tiitelleht;
- 4.5.2. Eskiislahenduse 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. Eskiislahenduse 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. Planeeringu eskiislahenduse ruumilised illustratsioonid vabas mõõtkavas;
- 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. Planeeringulahenduse ruumilised illustratsioonid vabas mõõtkavas;
- 4.6.11. Lisad (Narva Linnavalikogu otsused ja Narva Linnavalitsuse korraldused, ajalehe väljalõiked planeeringu menetlemisest, tehnilised tingimused, muud materjalid menetlustoimingute 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 paber kandjal vähemalt kahes eksemplaris. Lisaks tuleb esitada planeeringu põhijoonis, tehnovõrkude koondplaan, seletuskiri ja planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon .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. Detailplaneeringu vastuvõtmiseks vajalike kooskõlastuste loetelu:
 - Päästeamet;
 - Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet;
 - Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Amet;
 - Planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajad;
 - Kaasata detailplaneeringu koostamise planeeringuala piirinaabrid.

Kooskõlastused võtta vastavatele joonistele. Esitada kooskõlastuste koondtabel lisades informatsiooni kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastuse sisu ja märkused ning kooskõlastaja amet, nimi ja kontaktnumber ning info millisel joonisel kooskõlastus asub.

Detailplaneering suunatakse pärast vastuvõtmist avalikule väljapanekule. Kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud muudatused muudavad detailplaneeringu põhilahendusi, korratakse detailplaneeringu kooskõlastamist valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi muudatus puudutab.

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.
- 5.3.** Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumaja 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Aleksandr Jefimov
Linnavolikogu esimees

**Kreenholmi tn 14c, Kreenholmi tn 14d, Kreenholmi tn 20,
Paul Kerese tn 23c, Paul Kerese tn 23e, Paul Kerese tn 23f
maa-alade detailplaneeringu koostamise algatamine**

Planeeringuala liigikaudne pindala ca 0,5 ha



— PLANEERINGUALA PIIR

□ KONTAKTALA