

OTSUS

Narva

20.10.2016 nr 239

Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine

1. ASJAOLUD JA MENETLEMISE KÄIK

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet.

Algatatava detailplaneeringu eesmärgiks on Vanalinnas Kraavi tn 1 krundil olemasoleva koolihoone osaline lammutamine. Kraavi tn 1 krunt kavandatakse jagada kaheks (2) eraldi seisvaks krundiks ning määrata ehitusõigus eesti õppekeelega riigigümnaasiumi ja eesti õppekeelega põhikoolihoone koos võimaliga ehitamiseks. Eesti õppekeelega põhikooli jaoks on planeeritud kuni 216 õppekohta ja eesti õppekeelega riigigümnaasiumis kuni 252 õppekohta. Kavandatav ehitiste arv krundil on kuni kolm (3) hoonet igal krundil. Planeeritav korruselisus on kuni neli (4) korrust ja kõrgus kuni 16 m. Ehitusalune pind kõikidel hoonetel on kokku kuni 2227 m². Algatatav detailplaneering peab sealhulgas lahendama liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused, määrama tehnovõrkude asukohad. Taotletava planeeringuala täpne pindala selgub peale eskiislahenduse esitamist. On võimalik, et detailplaneeringu koostamise käigus parima lahenduse väljatöötamiseks tekib vajadus kaasata planeeringu alasse Kraavi tn 2 ja Karja tn 3 krundid.

Kuna planeeringuala asub Narva linna Vanalinna linnaosas, on detailplaneeringu koostamise aluseks arheoloogilised eeluuringud ja muinsuskaitse eritingimused, mis tuleb teostada peale planeeringu algatamist ja enne eskiislahenduse esitamist.

Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringu järgi tuleb parima arhitektuurilahenduse leidmiseks läbi viia avalik arhitektuurikonkurss.

Kehtiva Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks ühiskondlike ehitiste ala (Üh). Algatatav detailplaneering on eeldatavalt kooskõlas kehtiva Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringuga.

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

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

2.1. Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu algatab kohalik omavalitsus üksus.

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 Linnavalikogu pädevuses.

3. OTSUS

Algatada Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneeringu koostamine, mille ülesandeks on Narva linnas Vanalinna linnaosas ca 1 ha suurusel maa-alal uue riigigümnaasiumi ja põhikoolihoone koos

võimlaga ehitamine. Lisaks antakse planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

4. LÄHTESEISUKOHAD

4.1. Üldandmed

Tellijaja, korraldaja ja finantseerija on Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet.

Detailplaneeringu koostamise vajadus on tingitud taotluse "Narva Eesti Gümnaasiumi ümberkorraldamisel tekkiva põhikooli õppehoone ehitamine ja sisustamine" esitamise meetme „Koolivõrgu korrastamine" alategevusse "Põhikoolivõrgu korrastamine perioodil 2014–2020" investeringute kava koostamiseks. Projekti omafinantseering on kinnitatud Narva Linnavolikogu 09.06.2016 otsusega nr 185.

Narva linna ja Haridus- ja Teadusministeeriumi vahel sõlmiti 24.05.2016 ühiste kavatsuste kokkulepe, mille punkti 8 kohaselt Narva linn esitab meetme "Põhikoolivõrgu korrastamine perioodil 2014-2020" esimesse vooru ettepaneku Narva Eesti Gümnaasiumi ning teisse vooru ettepaneku Narva Kesklinna Gümnaasiumi ümberkorraldamisel tekkiva põhikooli õppehoone ehitamiseks ja sisustamiseks.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb ka Narva linna arengukavast 2008-2019 ja Narva munitsipaalharidussüsteemi arengukavast 2015-2020.

Planeeringuala asukoht: Vanalinna linnaosa, Narva linn.

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:

- Krundipiiride täpsustamine;
- 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 Vanalinna linnaosa 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.
- Arheoloogilised eeluurimused ja muinsuskaitse eritingimused.
- Narva Linnavolikogu 26.09.2013 otsusega nr 89 algatatud Raekoja ja selle lähiala detailplaneering;
- Narva Linnavolikogu 18.04.2013 otsusega nr 32 algatatud Raamatukogu ja selle lähiala detailplaneering;
- Narva Linnavolikogu 19.04.2012 otsusega nr 55 kehtestatud Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piiratud 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 originaalallkiri 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 linnaehituslike 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 parkimismatiividest võttes aluseks vahevööndi normi, ette näha eraldi parkimiskohad puuetega inimestele;
 - tänavate (juurdepääsude) ja tänavatega ristumiste kõrgusarvud;
 - vajadusel määrata teekaitsevöönd ja selle ulatus.
- 4.4.9.8. 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 jätmete 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 sademetevee 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;
- 4.5.10. Arheoloogilised eeluurinud;
- 4.5.11. Muinsuskaitse eritingimused.

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 Linnavalikogude 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;
- 4.6.13. Arheoloogilised eeluuringud;
- 4.6.14. Muinsuskaitse eritingimused.

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:
 - Muinsuskaitseamet;
 - Riigi Kinnisvara AS;
 - Haridusministeerium;
 - Narva Linnavalitsuse Kultuuriosakond;
 - Päästeamet;
 - Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet;
 - Planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajad;
 - Kaasata detailplaneeringu koostamisse 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

Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine

Planeeringuala ligikaudne pindala ca 1 ha



— PLANEERINGUALA PIIR

□ KONTAKTALA

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet

AUGUST 2016