

OTSUS

Narva

14.08.2014 nr 95

Koidula tn 8 maa-ala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

1. Asjaolud ja menetluse käik

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku esitas OÜ Gloria Invest ning planeering algatati Narva Linnavalikogu 22.03.2012 otsusega nr 35.

Koidula tn 8 maa-ala detailplaneeringu lahendus ei näe ette olemasoleva Koidula tn 8 krundi suuruse muutmist. Planeering loob eeldused olemasoleva Koidula tn 8 hoone vanema ehitismahu rekonstrueerimiseks ning uuema ehitismahu asendamiseks eesmärgiga rajada korterelamu koos keldriruumidega. Vanad säilitatavad hoonemahud on ette nähtud rekonstrueerida vastavalt muinsuskaitse eritingimuste nõuetele. Asendatav hoonemaht on suures osas lammutatava osa kohal. Üldiselt planeeritava hoone pind on kuni 850 m² maapeal ja kuni 500 m² maa all. Lubatud hoone kõrgus on kuni 3 korrust koos keldriga ning 14 meetrit kõrge. Uue asendatava hooneosa alumine korrus on ette nähtud avatud auto parkimiskohtadele ning prügiruumi ja rattahoiuruumi paigutamiseks. Autode parkimine 17 autole on lahendatud omal krundil.

Detailplaneeringuga on ette nähtud säilitada mõlemad kinnistu lõunapoolisel muruplatsil kasvavad elujõulised puud. Planeeritakse istutada ka uued põõsad. Detailplaneering näeb ette piirdeaia krundi ümber. Detailplaneeringuga määratakse ka tehnovõrkude asukohad.

Planeeringuala pindala on ca 0,2 ha. Detailplaneeringu maa-ala asub Narva linnas Vanalinna linnaosas.

Kehtiva Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringu järgi on Koidula tn 8 krunt ärimaa ning osaliselt üldkasutatav maa. Vastuvõetava detailplaneeringu lahendusega määratakse Koidula tn 8 krundile 100% korterelamute maa sihtotstarve. Seega toob Koidula tn 8 maa-ala detailplaneeringu kaasa kehtiva Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepaneku maakasutuse juhtfunktsiooni osas. Seda põhjendab asjaolu, et ka hoonestatud naaberkinnistutel paiknevad korterelamud. Antud kinnistu hoone korterelamuks rekonstrueerimine liidab antud ala terviklikuks elamualaks. Kinnistu piirneb kaldapromenaadi ja Pimeaiaga. Sellises kauni ümbrusega asukohas, mis asub aktiivsest ärikeskmest kõrval, on elamufunktsiooni loomine põhjendatud. Olemasolev kinnistu ärimaa sihtotstarve tuleneb hoone varasemast kasutusest.

Kuna planeeringuala asub Narva linna Vanalinna linnaosas, on detailplaneeringu koostamise aluseks arheoloogilised eeluuringud ja muinsuskaitse eritingimused.

Planeering oli kooskõlastatud lähteseisukohtades loetletud asutustega ja isikutega. 29.04.2014 kirjaga nr 12-2/2014/1658-2 teatas Ida-Viru Maavanem, et kooskõlas

Planeerimisseaduse § 17 lg 3 p 2 ei pea vajalikuks Koidula tn 8 maa-ala detailplaneeringule täiendavate kooskõlastuste määramist.

04.06.05.2014 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kooskõlastas RAP Arhitektid OÜ poolt koostatud Koidula tn 8 maa-ala detailplaneeringu.

Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõikele 2 punktile 2 strateegilise dokumendi elluviimisega tuleb hinnata keskkonnamõju ka siis, kui strateegilises planeerimisdokumendis (antud juhul Narva Vanalinna üldplaneeringus) tehakse muudatused.

Koidula tn 8 maa-ala detailplaneering ei muuda kehtiva Narva Vanalinna üldplaneeringu põhilahendust. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks juhtfunktsiooni osas. Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine antud juhul ei ole vajalik järgmistel põhjustel:

- a) detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, näiteks tootmistegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müratasemete suurenemist;
- b) lähtudes planeeringuala ja sell lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ärihoone elamuks rekonstrueerimine ja sihtotstarbeliine kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid;
- c) Keskkonnaregistri andmetel ei paikne Koidula tn 8 maa-ala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Looduskaitse alla kuuluv Narva Pimeaed asub planeeringuala kõrval teisel pool Koidula tänavat. Keskkonnaregistris on piirkonnas registreeritud II kaitsekategooria nahkhiireliikide elupaigad, mis osaliselt ulatuvad ka detailplaneeringu alale. 14.06.2013 kirjaga nr V 6-5/13/13652-2 Keskkonnaameti Viru regioon teatas, et Keskkonnaametil ei ole vastuväiteid Narva linna Koidula 8 maa-ala detailplaneeringu esitatud lahendusele.
- d) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimeste tervist, heaolu ega vara, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist õhusaaste ega mürataseme suurenemist;
- e) planeeringualal ei ole toimunud tootmistegevust ega muud keskkonnohtlikku tegevust ning seetõttu ei ole eeldatav ka pinnase või vee reostus, mis seaks piiranguid edasisele ehitustegevusele. Kinnistule rajatavate parkimiskohtade arv on väiksem kui normatiivne lokaalse õlipüüdja rajamiseks vajalik;
- f) kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsioon võib esineda hoonete ehitamisel ning jäätmete teke on seotud põhiliselt ehitustegevusega.

Vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 saadeti Keskkonnaametile päring Koidula tn 8 maa-ala detailplaneeringu KSH algatamise vajalikkuse kohta. 27.05.2014 kirjaga nr V 6-8/14/10881-2. Keskkonnaameti Viru regioon teatas, et ei pea KSH vajalikuks Narva linna Koidula tn 8 maa-ala detailplaneeringule.

Arvestades läbi viidud kaalutlusi ja Keskkonnaameti Viru regiooni seisukoha, KSH on otstarbekas jätta algatamata.

2. Õiguslikud alused

- 2.1. Planeerimisseaduse § 18 lõike 1 alusel kohalik omavalitsus teeb planeeringu vastuvõtmise otsuse ja korraldab planeeringu avaliku väljapaneku.

- 2.2. Narva Linna ehitusmääruse § 10 lõike 2 punkti 1 kohaselt linnavolikogu teeb otsuse planeeringu vastuvõtmiseks.
- 2.3. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 1 punkti 3 kohaselt keskkonnamõju strateegilist hindamist korraldatakse strateegilise planeerimisdokumendi koostamise käigus enne strateegilise planeerimisdokumendi kehtestamist õigusaktiga, kui see dokument on detailplaneering, mille alusel kavandatakse käesoleva seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust või kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes käesoleva seaduse § 6 lõigetes 2-4 sätestatust.

3. Otsus

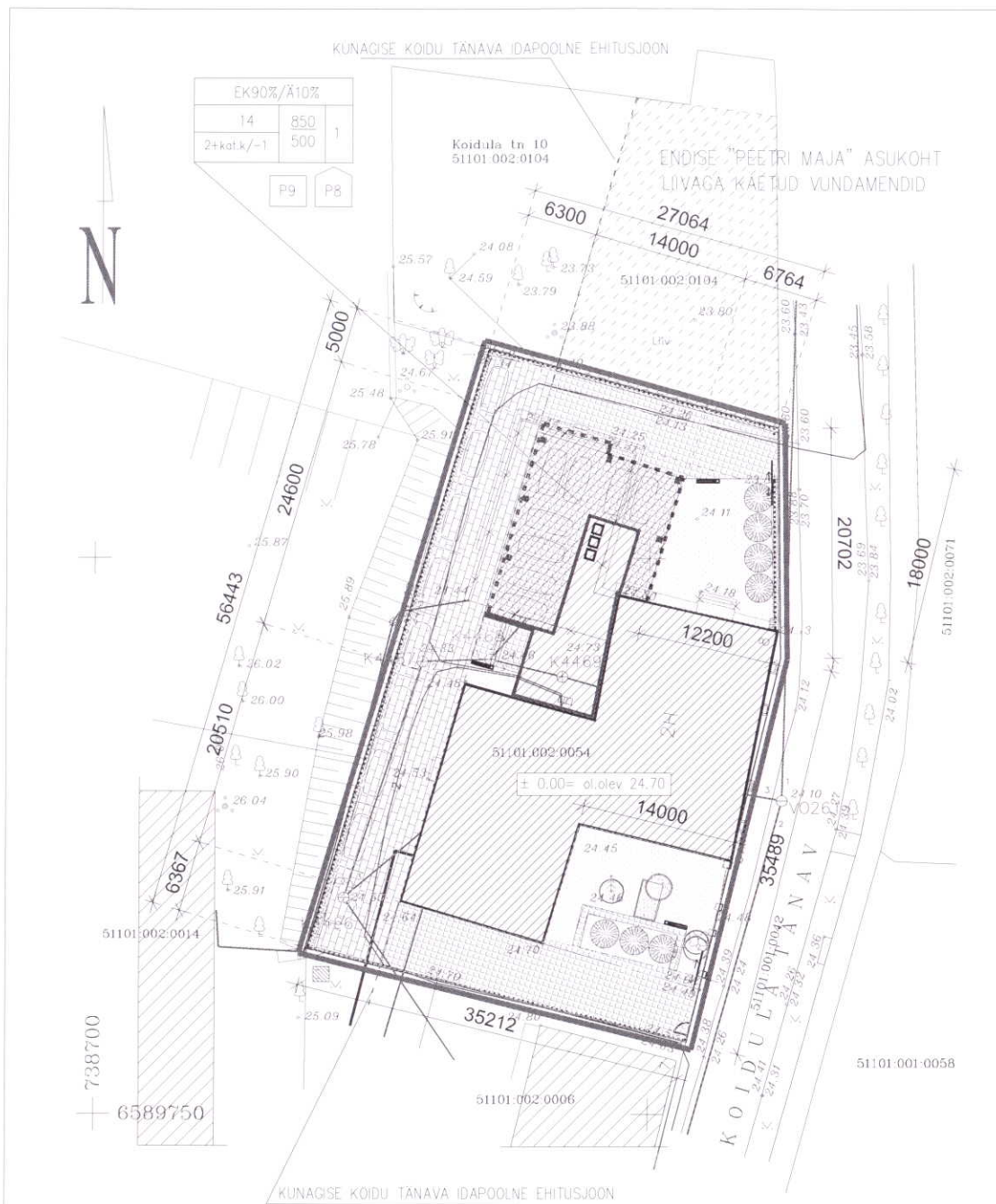
- 3.1. Võtta vastu Koidula tn 8 maa-ala detailplaneering pindalaga ca 0,2 ha, RAP Arhitektid OÜ töö (vastavalt lisatud detailplaneeringu põhijoonisele – Lisa 1) ja korraldada planeeringu avalik väljapanek
- 3.2. Mitte algatada Koidula tn 8 maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid ja kohaliku omavalitsuse veebilehel.
- 4.2. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil korraldada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse avaldamine 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja ajalehes, milles Narva linn avaldab oma ametlikke teadaandeid.
- 4.3. Määrata detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldajaks Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet.
- 4.4. Käesolev otsus jõustub teatavastegemisest.
- 4.5. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul jõustumisest.

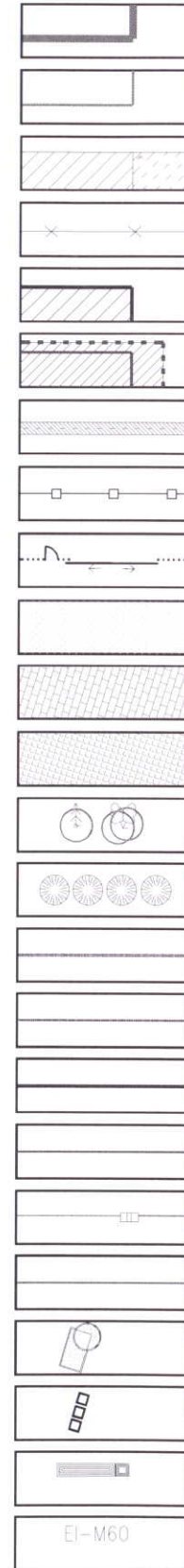


Tarmo Tammiste
Linnavolikogu esimees



Koordinaadid L-EST97 süsteemis.
Kõrgused 1977.a. Balti süsteemis.
Mõõdistamise aeg: november 2011.a.
Töö väljastamise aeg: november 2011.a.

TINGMÄRGID:



DETAILPLANEERITAV ALA
KINNISTU PIIR
NAABERKINNISTUTE HOONED
LAMMUTATAV HOONEOSA VÕI EHTIS
EH. AL. PIND 220 M²
OL.OLEV RENOVEERITAV HOONEOSA

UUS RAJATAV HOONEOSA

RAJATAVAD TUGIMÜÜRID
H=0.5-0.6 M

KOIDULA TN ÄÄRES TAASTATAV KIVIPOSTIDEGA
SEPISAED

ÜMBER KINNISTU RAJATAV SEPISAED H=1,5 M
LÜKANDVÄRAVAD LÄBIPÄÄSU LAIUSEGA 4,0 M
KÄIGUVÄRAV LÄBIPÄÄSU LAIUSEGA 1,2 M

MURUPIND

RAJATAV GRANIITKIVISILLUTIS
MARKEERIB ENDIST KOIDU TÄNAVAT

RAJATAV KIVIPARKETT-KATE (BETOOKIVI)

OL.OLEVAD SÄILITATAVAD PUUD
harilik kuusk-Picea abies- 1tk
harilik saar-Fraxinus excelsior-2tk
ISTUTATAVAD KÕRGEKASVULISED PÕÖSAD
harilik viirpuu-crataegus kyrstostyla- 7 tk

OL.OLEV OLMEKANALISATSIOONITORUSTIK

OL.OLEV OLME-VEETORUSTIK

OL.OLEV SIDEKAABELLIIN

OL.OLEV TSENTRAALKÜTTETORUSTIK

OL.OLEV MADALPINGE KAABELLIIN JA LIITUMISKAPP

OL.OLEV GAASITORUSTIK

PLANEERITUD LASTE MÄNGUPLATS

PLANEERITUD PRÜGIKONTEINERITE KOHT
KINNISES JAHEDAS RUUMIS

ISTEPINK KOOS PRÜGIURNIGA
KINNISTUL 3 TK

TULEMÜÜR EI-M60 KLASSIGA

KRUNDI KOHTA ESITATAVAD NÄITAJAD

Pos. nr.	Krundi aadress	Krundi plani suurus	Hoonete alune pind: m ² (maapealne ja maa-alune)	Korruselisus max, hoonete kõrgus m	Hoonete arv krundil	Maa sihtalve ja osakaalu % (vastav det.plan. liigile)	Maa sihtalve ja osakaalu % (vastav katastriüksuse liigile)	Suletud brutopind katastriüksuse sihtalstarvete kaupa-	Tulepüsi-vus	Parkimis-kohtade arv	Kitsendused				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12				
1	Koidula tn 8	1831,0	850,0	500,0	3/-1	14	1	EK100%	E100%	2240	1740	TP-2	14	17	

EK90%/Ä10%		
14	850	1
2+kat.k/-1	500	

Krundi sihtalstarve %		
Kõrgus meetrites	Ehitusalune pind	Hoonete arv krundil
Suurim korruselisus		

maapealne
maa-alune

Näitajad planeeritava ala kohta :

- * Planeeritava ala suurus : 0,2 Ha
- * Suletud brutopind kokku : 2300 M²
- * Suletud brutopindade bilanss (sihtalstarvete kaupa) : E 2300
- * Haljastatud ala suhe kinnistu üldpinnast : 15,5% = 284 m²
- * Täisehitusprotsent 46% = 850 m²
- * Planeeritud hoonestustihedus 2300 : 1831=1,26

Arhitektuursed nõuded ja tehnilised erinõuded

- * Ol.oleva hoone restaureerimisel lähtuda Koidula 8 muinsuskaitse eritingimustest. Koostanud ajaloolase Aleksander Pantelejevi poolt 2011 a.
- * Ol.oleva hoone restaureerimine ja asendatava osa rajamine korterelamuks, 16 korterit
- * Korruselisus: vanas rekonstrueeritavas osas: 2 maapealset täiskorrust+katusekorrus/keldrikorrus uuega asendatavas osas: 3 maapealset korrust/keldrit
- * ± 0.00= ol.olev 24.70
- * Ol.olevat asetust järgiv ehitusviis, jälgitakse lääneküljes endise Koidula tn idakülje ehitusjoont
- * Ol.olevas restaureeritavas osas katusekalle vastavalt ol.olevale 26°
Katusekattematerjal analoogne endisega-valtsplekk. Harjajoone max kõrgus 13 m= +37.70
Uues osas lamekatus või kaldkatused analoogselt ol.olevaga või kombineeritud lahendus.
- * ol.olevas osas heledates toonides krohvipinnad, uues osas lisaks klaas ja metall.
- * restaureeritavas osas taastada algsed fassaaditoonid, ehisdetailid vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.
uues osas välisviimistluses seinapindadel valdavalt hele krohv, avatäited puidust. Imiteerivaid materjale mitte kasutada.
- * korrastatav kivipostidega sepisaed, ida- ja põhjaküljes rajatakse tugimüürid H=0.6-0.8m
- * Uus hooneosa modernses laadis-tuua esile selge visuaalne kontrast vana ja uue hoonemahu vahel.
- * Uus hooneosa esimese korrusemahu põhjapoolses osas postidel-avatud, et lõuna poolt tulijaile varem avada vaade perspektiivselt taastatavale endisele Peetri majale.
- * Lähim tuletõrjehüdrant asub 60m kaugusel. Vaata situatsiooniskeem.

PLANEERINGUALA ASUB MÄLESTISEL "NARVA LINNAKINDLUSTUSED, 14. SAJ.-1863", REG NR 13999 JA ARHEOLOOGIAMÄLESTISE "ASULAKOHT" REG NR 27276, TERRITOORIUMIL

ARHITEKT	R.KÖLLAMAA	NARVA, VANALINNA LINNAOSA KOIDULA TN 8 MAA-ALA DETAILPLANEERING	DP
			M1:500
			DP-4
			15.07.2013

PÕHIJOOONIS 1
HOONESTUSTINGIMUSTE PLAAN Lisa 1



Narva linn Koidula tn 8		G0822	2011
Kontrollis	S.Pištšaleva	Topograafiline plaan tehnovõrkudega	Joonis 01
Mõõdistaja	A.Novikov		Leht Lehti
Joonestaja	A.Novikov		1 1
Kasutatud instrumendid	Topcon GPT-3003N	M=1:500	Pärnu mnt 238, Tallinn HADES GEODEESIA Telefon 6 718 530 E-post: hades@hades.ee Litsentsid 411MA, 546MAK RETTER EG10570307-0001