

OTSUS

Narva

26.04.2007 nr 140

Vestervalli 17a maa- ala detailplaneeringu algatamine

1. Asjaolud ja menetlemise käik

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud IV Invest Development OÜ volitatud isiku Rinat Sevbjanov' i isikus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale alale ehitusõiguse määramine büroopindade ehitamiseks, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise) ja jalakäijate teede lahendamine, tehnovõrkude asukoha määramine ning varustamisega lahendamine.

Planeeritava ala pindala on ca 0,05 ha. Planeeritav ala asub Narva linnas Vanalinna linnaosas, piki Vestervalli tänavat, Narva Kunstigalerii vahetus läheduses Gloria Bastionil. Planeeritava maa-ala piir on määratud vastavalt asendiskeemile (Lisa 1). Kontaktala on määratud vastavalt lisa nr 2.

2. Õiguslikud alused

Vastavalt Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse §22 lõige 2 ning Planeerimisseaduse §10 lõikele 1, 5 ja 6 §12 lõike 1 ja 5 alusel algatatakse detailplaneering.

Lähteülesande koostamise alused on Planeerimisseadus, Narva linna üldplaneering.

Detailplaneering vormistatakse Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide alusel (ET-2 0104-0174).

Maakasutuse sihtotstarbed esitada Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995.a. määruse nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" sätestatud korra alusel.

Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" alusel. Planeeringu teksti koostamisel juhinduda EV Planeerimisseaduse terminoloogiast.

Planeeringute koosseis esitada vastavalt Narva Linnavalitsuse 18.10.2001. a. 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.

Muinsuskaitseeadus

3. Narva Linnavolikogu otsus

Algatada **Vestervalli 17a maa- ala** detailplaneering ning kinnitada allolev planeerimise lähteülesanne nr DP 06-2007

3.1 Üldandmed

Tellijaja: IV Invest Development OÜ volitatud isiku Rinat Sevbjanov' i isikus.

Planeeringu asukoht: Vestervalli 17a, Narva linn

Lähteülesanne on kehtiv kuni 2 aastat alates otsuse jõustumisest.

3.2 Planeeringu eesmärk

- Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale alale ehitusõiguse määramine büroopindade ehitamiseks, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise) ja jalakäijate teede lahendamine, tehnovõrkude asukoha määramine ning varustamisega lahendamine.
- Vestervalli 17a maa-ala omanik on IV Invest Development OÜ.

3.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud

- Narva Linnavalikogu 28.11.2001a. otsusega nr. 92/49 kehtestatud Narva linna üldplaneering.
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.
- Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering.

3.4 Olemasoleva olukorra iseloomustus

- Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse sihtotstarbeks 60% ärimaad ja 40% ühiskondlike hoonete alust maad.

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 ja kooskõlastatud 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. 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 krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal.

3.5.5 Krundi ehitusõigus:

- määrata krundi lubatud katastriüksuste sihtotstarbed (ärimaa);
- anda hoonete ja rajatiste üldfunktsioonid (büroopinnad);
- määrata lubatud ehitiste arv krundil (1);
- määrata lubatud suurim ehitusalune pind;
- määrata ehitiste lubatud kõrgus (kõrgus esitada räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena) ja korruselisus (lähtudes muinsuskaitse eritingimustest). Arvestada naaberkruntide normatiivsete valgustingimuste tagamisega.
- määrata krundi täisehitusprotsent;
- määrata peamised arhitektuurinõuded ehitistele lähtudes asukoha eripärast (lähtudes muinsuskaitse eritingimustest);
- ehitiste vahelised kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele;
- määrata uusehituse võimalused ja tingimused, nii stiililised, mahulised kui ka asukohanõuded tulenevalt piirkonna hoonestuse laadist ning eripärast (lähtudes muinsuskaitse eritingimustest);
- määrata katusekatte ja välisviimistluse lubatud materjalid, nõuded avatäidetele ning muudele hoone osadele ning detailidele (lähtudes muinsuskaitse eritingimustest);
- määrata katusekalded või selle vahemikud (lähtudes muinsuskaitse eritingimustest);

Kruntide ehitusõigus ja linnaehituslikud ning arhitektuursed nõuded on soovitatav anda loeteluna või tabelina.

3.5.6 Krundi hoonestusala piiritlemine: ehitusala siduda krundi piiridega.

3.5.7 Tänavate maa-alade ja liiklus- ja parkimiskorralduse määramine. Planeeringuga anda:

- liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus invanõuded), anda tänava ristprofiil;
- 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;
- nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks;

3.5.8 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, sademeveete ärajuhtimine);
- väikevormid.

3.5.9 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 tulepüsivus ja kujad;
- määrata hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;
- esitada tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus).

3.5.10 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.
- 3.6.11 Muinsuskaitse eritingimused.

3.7 Planeeringu eskiisprojekti koosseis

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

- 3.7.1 Situatsiooni skeem, 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 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3D joonis;
- 3.7.7 Seletuskiri;
- 3.7.8 Lähtematerjalid (lähteülesanne, detailplaneeringu algatamise otsus, ajalehe väljalõiked planeeringu menetlemisest);
- 3.7.9 Muinsuskaitse eritingimused.

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; joonised) 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,
 - Muinsuskaitseamet,
 - Ida- Virumaa Tervisekaitsetalitus,
 - Maanteeameti Narva linna spetsialist,
 - Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet;
 - Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet,
 - Planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajad,
 - Kaasata detailplaneeringu koostamisse jäävad 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 kooskõlastamine korraldab planeeringu tellinud/algatamisettepaneku teinud osapool. Detailplaneering suunatakse pärast kooskõlastamist avalikule väljapanekule. Juhul, kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused on vajalik hankida uued kooskõlastused.

- 3.9 Asendiskeem (Lisa 1).
- 3.10 Kontaktalaskeem (Lisa 2).
- 3.11 Avalikustada detailplaneeringu algatamine massiteabevahendites.

3.12 Narva Linnavalitsusel linnapea isikus sõlmida leping detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmiseks IV Invest Development OÜ-ga.

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

Vestervalli 17a maa- ala detailplaneeringu asukohaskeem



— Detailplaneeringu maa – ala piir

Pindala ca 0,05 ha

Vestervalli 17a maa- ala detailplaneeringu kontaktala skeem

