

NARVA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Narva linn

_____2022 nr _____

Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine**1. ASJAOLUD JA MENETLEMISE KÄIK**

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur. Vastavalt sõlmitud lepingu nr 5/2022 „Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta“ kohustub SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur tasuma kõik detailplaneeringu koostamisega seotud kulud. Planeeringukohase tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh avalikuks kasutamiseks ette nähtud) väljaehitamine on pärast planeeringu kehtestamist huvitatud isiku ehk SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur kohustuseks (PlanS § 131).

Vastavalt 23.03.2022 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele detailplaneeringu eesmärk on Narva metskond 103 katastriüksuse jagamine viieks krundiks, maakasutuse juhtotstarbe muutmine ja täpsustamine. Algatatav detailplaneering peab lahendama liikluskorralduse (juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused ning määrama tehnovõrkude asukohad. Detailplaneeringu maa-ala asub Narva linnas Eletrijaama linnaosas ning taotluses esitatud planeeringuala pindala kokku on ca 11 ha. Kehtiva Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu kohaselt on antud ala maakasutuse juhtotstarbeks looduslik haljasmaa. Igale moodustatavale krundile kavandatakse tootmis- ja ärimaa juhtotstarbed (90% tootmis- ja 10% ärimaad). Seega algatatav detailplaneering eeldab muudatust kehtiva Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvete osas.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeJHS) § 34 lg 2 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatab või jätab algatamata strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja. Kui strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja ja koostamise korraldaja ei kattu, võib keskkonnamõju strateegilise hindamise algatada strateegilise planeerimisdokumendi koostamise korraldaja.

Kuna tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, siis KeJHS § 33 lg 2 p 3 kohaselt keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1–3 sätestatud juhul. Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lg 1 p 1 kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Lisaks asub planeeringuala paekivi maardla reservaalal ning maakonnaplaneeringu rohekoridoris.

Planeeringuala ligikaudne piir, moodustatavate kruntide piirid ja kontaktala on määratud vastavalt käesolevale otsusele lisatud asukohaskeemile (LISA 1).

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Planeerimiseseaduse § 128 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu algatab kohaliku omavalitsuse üksus.
- 2.2. Narva linna põhimääruse punkti 4.4.30 kohaselt detailplaneeringu koostamise algatamine on Linnavolikogu pädevuses.

3. OTSUS

Algatada Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu koostamine, mille ülesandeks on Narva linnas Elektriijaama linnaosas ca 11 ha suurusel maa-alal kruntide moodustamine, maakasutuse juhtotstarbe muutmine ja täpsustamine, juurdepääsuteede lahendamine ning ehitusõiguse määramine. Lisaks antakse planeeringuga tehnovõrkude ja –rajatistega varustamise põhimõtteline lahendus.

4. LÄHTESEISUKOHAD

4.1. Üldandmed

Korraldaja: Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet;

Huvitatud isik: **SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur** (äriregistrikood: 90003841);

Narva metskond 103 (51106:001:0184) kinnistu omanik on Eesti Vabariik;

Planeeringuala asukoht: Elektriijaama linnaosa, Narva linn.

Planeeringu koostamise ja finantseerimise kord reguleeritakse korraldaja ja huvitatud isiku vahel sõlmitud lepinguga nr 5/2022 „Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta“.

Detailplaneeringu eskiis tuleb esitada Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile **12 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, või mõjuvatel põhjustel otsustatakse menetluse pikendamine.

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 juhtotstarbe muutmine ja täpsustamine;
- Ehitusõiguse määramine;
- Liikluskorralduse (sh. juurdepääsude ja parkimise), heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- Tehnovõrkude asukohtade määramine;

4.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid:

- Lähteseisukohtade koostamise alused on planeerimiseseadus, Narva linna üldplaneering.
- Maakasutuse juhtfunktsioonid vastavalt kehtivale üldplaneeringule (PlanS § 6 p 9).
- Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse vastavalt kehtivale üldplaneeringule. Planeeringu teksti koostamisel juhinduda planeerimiseseaduse terminoloogiast.
- Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud kehtivad standardid.
- Seadusandlusest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.
- Detailplaneeringu kontaktalasse kuuluvad või seda puutuvad menetletavad ja kehtestatud detailplaneeringud.

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. Planeeringudokumentatsioon peab järgima planeeringulahenduse vormistusel riigihalduse ministri 17.10.2019 nr 50 määrust „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- 4.4.3. Tiitellehel esitada planeeringu nimi vastavalt detailplaneeringu algatamisotsusele. Tiitellehel esitada kausta koostamise kuupäev.
- 4.4.4. 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.
- 4.4.5. Situatsiooniskeem vormistada 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, kehtivate servituutide info 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 kontaktala piires 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 kontaktalaga ning tähistada planeeringuala ümbritsevad algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud koos vastavate Narva Linnavolikogu otsuste kuupäevade ja numbritega.
 - 4.4.8.4. Arvestada olemasolevat situatsiooni ja piirkonnas kehtivate planeeringutega.
- 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 hoonestusalad, kus kavandatakse ehitustegevust.
 - 4.4.9.3. Arvestada naaberhoonete arhitektuuriga.

- 4.4.9.4. Näidata vajadusel kohustuslik ehitusjoon. Hoonestusala siduda krundi piiridega.
- 4.4.9.5. Ette näha tuleohutuse tagamine (hoonete tulepüsivus ja kujud)
- 4.4.9.6. Vajadusel näidata piirde asukoht, materjal, tüüp ja kõrgus ning põhjendada selle vajadus.
- 4.4.9.7. Valguse- ja müratõkke paigaldamisel näidata selle asukoht, materjal, tüüp, kõrgus ning seletuskirjas esitada paigaldamise vajaduse põhjus.
- 4.4.9.8. Esitada kruntide ehituslikud ja arhitektuursed nõuded eraldi tabelina kruntide kaupa, kus määrata:
- kruntide lubatud kasutamise sihtotstarbed vastavalt kehtivale üldplaneeringule;
 - hoonete ja rajatiste üldfunktsioonid;
 - lubatud ehitiste arv krundil;
 - lubatud suurim ehitisealune pindala;
 - ehitiste lubatud kõrgus räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena ning korruselisis. Arvestada naaberkruntide normatiivsete valgustingimuste tagamisega;
 - krundi täisehitusprotsent;
 - peamised arhitektuurinõuded ehitistele;
 - ehitiste vahelised kujud 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.
- 4.4.9.9. 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 ja katendite taastamise vajadus;
 - 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 kehtivast standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“, ette näha eraldi parkimiskohad puuetega inimestele;
 - vajadusel määrata teekaitsevöönd ja selle ulatus;
 - määrata juurdepääsu- ja parkimisservituutide vajadusega alad.
- 4.4.9.10. Anda haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:
- planeeritava koht- (konteiner) haljastuse rajamine;
 - anda planeeritava ala heakorrastuse lahendus;
 - käsitleda jäätmete sorteeritud kogumise vajadust;
 - vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevete ärajuhtimine).
- 4.4.9.11. Esitada kitsenduste ja servituutide vajadustega alad ja ulatus, kus esitada ettepanek kinnisomandi kitsenduste ja reaalservituutide seadmiseks (teede-, tehnovõrkude- või muud servituudid). Info kanda põhijoonisele ja/või tehnovõrkude koondplaanile.
- 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. Näidata tehnovõrkudele reserveeritavad maa-alad koos kitsenduste ja servituutide aladega. Tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnovõrkudest.
- 4.4.10.6. Esitada tänavate välisvalgustuse põhimõtted, hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.
- 4.4.10.7. Anda vertikaalplaneerimise põhimõtted ning sademevee ja drenaaži ärajuhtimise lahendus.
- 4.4.10.8. Esitada tehnovõrkude rajamise vajaduse skeemid koos kitsenduste aladega (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus).
- 4.4.11. Kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks esitada detailplaneeringu lisana vähemalt kolm planeeringulahenduse ruumilist illustratsiooni 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 **12 kuu** jooksul arvates detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse jõustumisest digitaalselt ning ühes eksemplaris paberkandjal järgmises mahus:

- 4.5.1. Tiitelleht;
- 4.5.2. Eskiislahenduse seletuskiri (tehnovõrkude põhimõttelise kirjeldusega);
- 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, liiklusskeemi, parkimise ja haljastuse põhimõtetega, M 1:500;
- 4.5.8. Kavandatavad parkimis- ja juurdepääsu servituudi vajadusega alad, mis seatakse kõrvalkinnistute kasuks.
- 4.5.9. Planeeringu eskiislahenduse ruumilised illustratsioonid vabas mõõtkavas;
- 4.5.10. Lähteseisukohad, ajalehe väljavõtted planeeringu menetlemisest.

Eskiislahenduse avaliku arutelu viiakse läbi 1 kuu jooksul peale eskiislahenduse esitamist linnavalitsusele menetlemiseks.

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, mis kajastavad vähemalt kontaktvööndi ala;
- 4.6.11. Lisad (Narva Linnavalikogu otsused ja Narva Linnavalitsuse korraldused, ajalehe väljavõtted planeeringu menetlemisest, tehnilised tingimused, muud materjalid menetlustoimingute ja koostöö kohta, vormistusnõuetest tulenevad lisad);
- 4.6.12. Planeeringu koostöö ja kooskõlastajate kirjad ning koostöö ja 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 kaustana.

4.7. Planeeringu esitamine ja kooskõlastamine

- 4.7.1. Nõuetekohane planeering esitatakse Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile (ALPA) detailplaneeringut puudutavatele valitsusasutustele kooskõlastamistele suunamiseks.
- 4.7.2. Kooskõlastatud planeering esitatakse ALPA-le vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks.
- 4.7.3. Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu (vajadusel) tulemuste alusel tehakse planeeringus vajalikud muudatused ning detailplaneeringu lõplik lahendus koos nõutavate kooskõlastustega esitada ALPA-le kehtestamiseks digitaalselt (dwg, doc, pdf-formaadis) ja paber kandjal kahes eksemplaris.
- 4.7.4. Detailplaneeringu vastuvõtmiseks vajalike kooskõlastuste loetelu:
 - Päästeamet;
 - Transpordiamet;
 - Keskkonnaamet;
 - Maa-amet.
- 4.7.5. Detailplaneeringu vastuvõtmiseks on vajalik teostada koostööd:
 - Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga;
 - planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajatega;
 - planeeringuala piirinaabritega;
 - maa-ala omaniku ja valdajaga;
 - SA-ga Ida-Viru Investeeringute Agentuur

Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel planeeringulahendusele esitada digitaalselt allkirjastatuna detailplaneeringu koosseisus.

Detailplaneering suunatakse pärast vastuvõtmist avalikule väljapanekule. Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tarbeks tuleb koostada ruumilised visualisatsioonid vabas mõõtkavas, illustreerimaks taotletavat linnaehituslikku olukorda ja planeeringuala ruumilisi seoseid ümbritseva keskkonnaga ning mis kajastavad vähemalt kontaktvööndi ala.

Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud muudatused muudavad detailplaneeringu põhilahendusi, korratakse detailplaneeringu kooskõlastamist valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi muudatus puudutab või tehakse täiendavat koostööd muudatusi puudutavate isikutega.

5. RAKENDUSSÄTTED

- 5.1.** Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsuse võtab vastu Narva Linnavalitsus.
- 5.2.** Narva linna Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid, ajalehes Põhjarannik, Ametlikes Teadeannetes ning detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.
- 5.3.** Otsus jõustub seadusega ettenähtud korras.
- 5.4.** Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumaja 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Vladimir Žavoronkov
Linnavolikogu esimees

LISA 1

Narva Linnavalikogu _____ 2022 otsuse nr _____ juurde

Narva metskond 103 ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine

Planeeringuala pindala ca 11 ha



Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet

APRILL 2022