

NARVA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Narva linn

_____.2024 nr ____

**Kadastiku tn 53 ja Kadastiku tn 53a maa-ala
detailplaneeringu koostamise algamine****1. ASJAOLUD JA MENETLEMISE KÄIK**

Detailplaneeringu algamise ettepaneku on esitanud Skivers Hides OÜ. Vastavalt 05.02.2024 sõlmitud halduslepingule nr 01/2024 *“Kadastiku tn 53 ja Kadastiku tn 53a maa-ala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta”* kohustub Skivers Hides OÜ tasuma kõik detailplaneeringu koostamisega ja selle elluviimisega seotud kulud.

Vastavalt 13.12.2023 esitatud detailplaneeringu algamise taotlusele kaalutletakse detailplaneeringuga võimalust määrata Kadastiku tn 53 ja Kadastiku tn 53a kruntidele ehitusõiguse tootmis- või laohoone (kavandatud on nahkgalanterii toodete tootmine, laoruumid, laadimisplats) ja selle juurde kuuluva taristu ehitamiseks. Iga krundile soovitatakse 1-2 hoone püstitamine. Sissesõit kruntidele taotletakse naaberkrundilt Kadastiku tn 57a, võimalusel ka Kadastiku tänavalt. Samuti lahendatakse planeeringuga liikluskorralduse (sh juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused ning määratakse planeeringu elluviimiseks vajalikud keskkonnatingimused.

Taotletava planeeringuala suurus on 1,7 ha ning see asub Narva linnas, Elektrijaama linnaosas. Kadastiku tn 53 katastriüksuse sihtotstarve on tootmismaa 100% ja pindala 1849 m². Kadastiku tn 53a katastriüksuse sihtotstarve on tootmismaa 100% ja pindala 2547 m².

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse juhtotstarbeks tootmismaa. Seega algatatav detailplaneering ei eelda muudatust kehtiva üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe osas.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lg 5 kohaselt detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõike 1 kohasele tegevusele, ning KeHJS § 33 lõikes 1 nimetatud juhtidel on kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine. PlanS § 124 lg 6 kohaselt detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, ja § 125 lõike 1 punktis 4 ja §-s 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel, ning KeHJS § 33 lõikes 2 nimetatud juhtudel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes KeHJS § 33 lõikes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Antud juhul koostatakse detailplaneering, mille alusel kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 ja 2 ning § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ (edaspidi määrus nr 224) nimetatud loetellu. Antud detailplaneering ei sattu

PlanS § 124 lõikes 6 ja § 125 lõike 1 punktis 4 ja § 142 lõikes 1 punktis 1 või 3 reguleerimisalla. Lähtuvalt eeltoodust eelhindang ei anta.

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 kohaliku omavalitsuse üksus.
- 2.2. Narva linna põhimääruse punkti 4.4.30 kohaselt detailplaneeringu koostamise algatamine on Linnavolikogu pädevuses.

3. OTSUS

Algatada Kadastiku tn 53 ja Kadastiku tn 53a maa-ala detailplaneeringu koostamine, mille ülesandeks on Narva linnas, Elektriijaama linnaosas 1,7 ha suurusel maa-alal kruntidele ehitusõiguse ja tehnovõrkude asukohtade määramine, liikluskorralduse (juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse lahendamine ning planeeringu elluviimisel vajalike keskkonnatingimuste määramine.

4. LÄHTESEISUKOHAD

4.1. Üldandmed

Detailplaneeringu koostamise algataja on Narva Linnavolikogu (Peetri plats 1, 20308 Narva, tel. +372 35 99032, e-post: narvavk@narva.ee).

Planeeringu korraldajaks on Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet (Peetri plats 5, 20308 Narva, tel. +372 359 9050, info@narvaplan.ee).

Planeeringu koostaja on OÜ Narva Ehitusprojekt (äriregistrikood: 11002901, +372 5529729, e-post: info@nep.ee).

Detailplaneeringust huvitatud isik: Skivers Hides OÜ (äriregistrikood: 10339544).

Planeeringu koostamise ja finantseerimise kord reguleeritakse korraldaja, huvitatud isiku ja planeerija vahel sõlmitud halduslepinguga nr 01/2024 *“Kadastiku tn 53 ja Kadastiku tn 53a maa-ala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta”*.

Planeeringuala asukoht: Narva linn, Elektriijaama linnaosa, Kadastiku tn 53 (51101:001:1920) ja Kadastiku tn 53a (51101:001:1921).

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. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

- ehitusõiguse määramine;
- liikluskorralduse (sh juurdepääsude ja parkimise), heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- tehnovõrkude asukohtade määramine;
- planeeringu elluviimisel vajalike keskkonnatingimuste määramine.

4.3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja lisatingimused:

4.3.1. Detailplaneeringu koostamise aluseks on planeerimisseadus, Narva linna üldplaneering ja Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering.

4.3.2. Detailplaneeringu koostamise korraldamist ja finantseerimist reguleerib Narva Linnavolikogu 27.10.2022 määrusega nr 22 kinnitatud *“Detailplaneeringukohaste*

- rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord*”.
- 4.3.3. Detailplaneeringu lahenduse vormistusel peab järgima riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 vastu võetud „*Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded*”.
 - 4.3.4. Liiklus- ja parkimiskorralduse lahenduses lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 „*Linnatänavad*”.
 - 4.3.5. Ehitusseadustiku § 65¹ lõike 4 punkti 2 kohaselt paigaldada rohkem kui 20 parkimiskohta parkimisalale juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale.
 - 4.3.6. Parkimine lahendada omal krundil. Parkimiskohtade arv tuleneb hoone kavandatavast kasutusest. Parkimise kavandamisel peab olema vähemalt iga 12 parkimiskoha järgi haljastusega parkimiskohtade eraldus.
 - 4.3.7. Juurdepääs planeeringualale lahendada olemasolevate ligipääsuteede kaudu. Uusi mahasõite Kadastiku tänavalt ei ole soovitatav kavandada või nende kavandamisel tuleb analüüsida liiklusohutust arvestades Kadastiku tänava lõiku tervikuna.
 - 4.3.8. Mitte ületada maksimaalset täisehituseprotsenti - 50.
 - 4.3.9. Ette näha kohustusliku kõrg- ja madalhaljastuse rajamine, lähtudes üldplaneeringuga määratud minimaalsest nõutud haljastusprotsendist - 10.
 - 4.3.10. Anda planeeritava ala heakorrasuse lahendus ning määrata jäätmete sorteeritud kogumise põhimõtted.
 - 4.3.11. Ala planeerimisel kajastada detailplaneeringus talvine kasutus (lume koristus ja ladustamise asukohad, talvise kujunduse üldine kontseptsioon näiteks valgustus, jõulukuus jms).
 - 4.3.12. Tööstuse arendamisel tuleb arvestada, et alaga piirneb lubjakivimaardla. Tööstusalale planeeritavad hooned ja tootmine on vaja projekteerida ja ehitada selliselt, et lubjakivimaardlas säilib maavarale juurdepääs ja maavara kaevandamisväärsus. Hoonete ja toomise planeerimisel tuleb arvestada maardla alal kaevandamisega kaasnevate häiringutega nagu vibratsioon, tolm ja müra.
 - 4.3.13. Detailplaneeringu koostaja/huvitatud isik taotleb võrguvaldajalt tehnilisi tingimusi.
 - 4.3.14. Kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks peab esitama vähemalt kolm planeeringulahenduse ruumilist illustratsiooni vabas mõõtkavas, mis kajastavad vähemalt kontaktvööndi ala.
 - 4.3.15. Hinnata radooniriski ning vajadusel rakendada radoonikaitse meetmeid lähtudes Eesti standardist EVS 840:2017 "*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*".
 - 4.3.16. Hinnata olemasolevat ja perspektiivset müraolukorda, juhindudes keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*". Hinnata müra muutumist kõrvalasuvatele korterelamutele. Vajadusel määrata detailplaneeringus konkreetsed müraleevendusmeetmed.
 - 4.3.17. Arvestada muude detailplaneeringu koostamiseks vajalike standarditega.
 - 4.3.18. Määrata seadusandlusest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.
 - 4.3.19. Esitada servituutide vajadustega alad ja nende ulatus (teede-, tehnovõrkude- või muud servituudid).
 - 4.3.20. Järgida olemasolevaid piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeeme ning piirkonna tehnovõrkude projekte.
 - 4.3.21. 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 ja kooskõlastatud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti poolt. Maa-ala planeerimise topo-geodeetiline alusplaan võib olla **kuni 2 aasta** vanune.

4.3.22. Detailplaneeringu kontaktalasse kuuluvad või seda puudutavad menetletavad ja kehtestatud detailplaneeringud ja projektid:

- Narva Tööstuspargi territooriumi detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 04.10.2012 otsusega nr 118);
- Narva Metskond 103 ja selle lähiala detailplaneering (algatatud Narva Linnavolikogu 21.04.2022 otsusega nr 22);
- Projekt nr 00-12021 „Narva linna kergliikluse teedevõrk“, Stratum OÜ.

4.4. Detailplaneeringu esitamine

4.4.1. Detailplaneeringu eskiislahendus esitakse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile digitaalselt ja ühes eksemplaris paberkandjal järgmises mahus:

- Tiitelleht;
- Eskiislahenduse seletuskiri (sh tehnovõrkude põhimõtteline kirjeldus);
- Situatsiooniskeem;
- Geodeetiline alusplaan (vt punkt 4.3.21.);
- Olemasolev olukord;
- Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed koos piirkannas kehtivate planeeringutega (vt punkt 4.3.22.);
- Põhijoonis krundi ehitusõigusega, liiklusskeemi, parkimise ja haljastuse põhimõtetega;
- Kavandatavad parkimis- ja juurdepääsu servituudi vajadusega alad, mis seatakse kõrvalkinnistute kasuks;
- Planeeringu eskiislahenduse ruumilised illustratsioonid (vt punkt 4.3.14.);
- Lähteseisukohad.

4.4.2. Vastuvõtmisele ja avalikule väljapanekule suunamiseks esitakse käesoleva otsuse punktile 4.3. vastav detailplaneering Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile digitaalselt ja ühes eksemplaris paberkandjal järgmises mahus:

- Tiitelleht;
- Sisukord;
- Seletuskiri;
- Joonised:
 - Situatsiooniskeem;
 - Geodeetiline alusplaan (vt punkt 4.3.21.);
 - Olemasolev olukord;
 - Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed koos piirkannas kehtivate planeeringutega (vt punkt 4.3.22.);
 - Planeeringu põhijoonis;
- Tehnovõrkude koondplaan;
- Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus);
- Planeeringulahenduse ruumilised illustratsioonid (vt punkt 4.3.14.);
- Lisad:
 - Narva Linnavolikogu otsused ja Narva Linnavalitsuse korraldused;
 - Ajalehe väljavõtted planeeringu menetlemisest;
 - Tehnilised tingimused;
 - Muud materjalid menetlustoimingute ja koostöö kohta;
 - Vormistusnõuetest tulenevad lisad.

- Planeeringu koostöö ja kooskõlastajate kirjad ning kaasamise ja koostöö koondtabel (vt punkt 4.5).

4.5. Detailplaneeringu kaasamine ja koostöö

- 4.5.1 Detailplaneeringu koostööd ja kooskõlastamist reguleerib Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 vastu võetud määrus nr 133 *“Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused”*.
- 4.5.2 Nõuetekohane detailplaneering esitatakse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile puudutavate valitsusasutustega kooskõlastamiseks. Vajalike valitsusasutuste loetelu:
 - Päästeamet;
 - Politsei- ja Piirivalveamet;
 - Kaitseministeerium;
 - Maa-amet.
- 4.5.3. Detailplaneeringu koostaja/huvitatud isik korraldab koostööd planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajatega (vt punkt 4.3.13.), kinnistut läbivate tehnovõrkude valdajatega ja piirinaabritega. Tehnovõrkude valdajate poolt peab olema kirjalik kinnitus lahenduse sobivuse kohta enne detailplaneeringu esitamist linnavalitsusele vastuvõtmisele ja avalikule väljapanekule suunamiseks.
- 4.5.4. Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kaasab detailplaneeringu koostamisse PlanS § 127 lõigetes 1-3 nimetatud isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

5. RAKENDUSSÄTTED

- 5.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid, Ametlikes Teadeannetes ning detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.
- 5.2. Otsus jõustub seadusega ettenähtud korras.

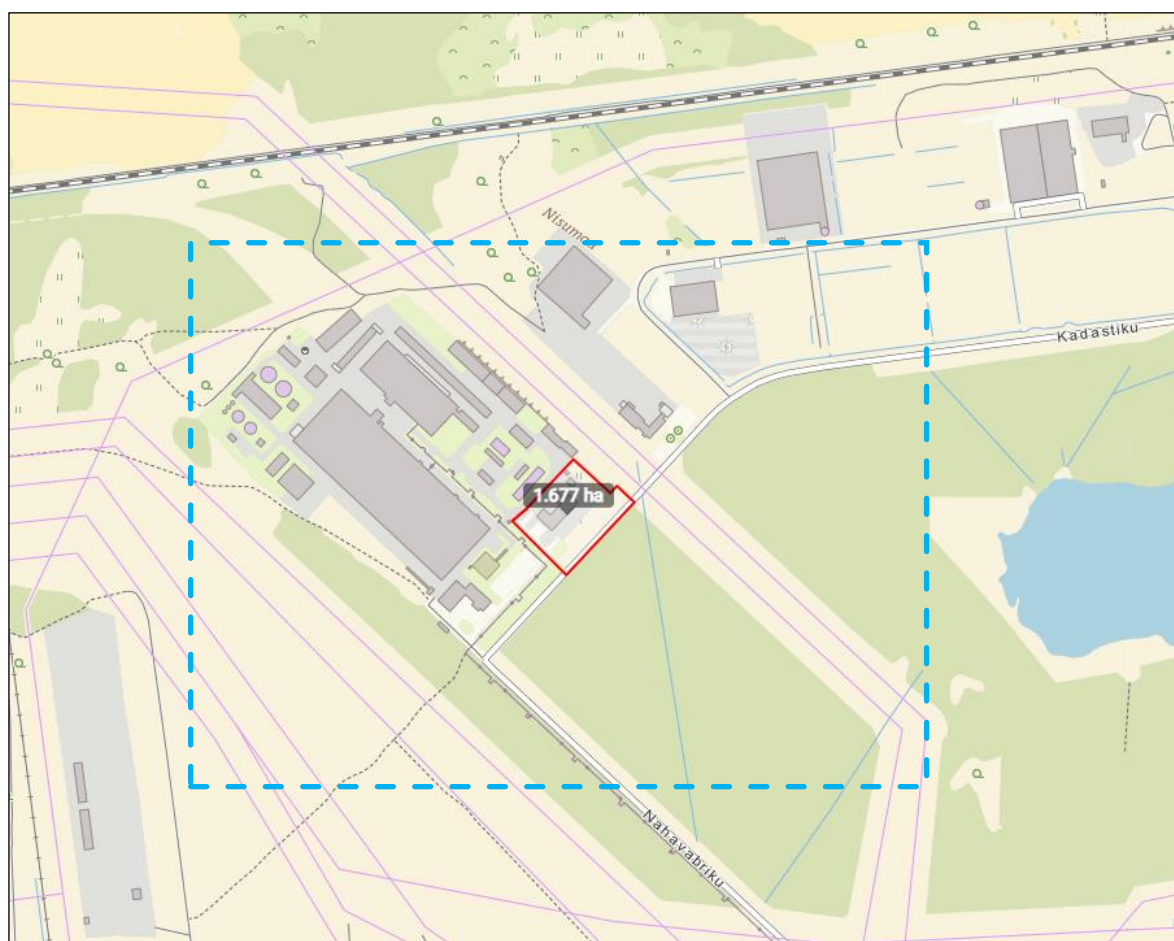
Irina Janovits
Linnavolikogu esimees

LISA 1

Narva Linnavolikogu _____, 2024. otsuse nr _____ juurde

**Kadastiku tn 53 ja Kadastiku tn 53a maa-ala
detailplaneeringu koostamise algatamine**

Planeeringuala pindala ca 1,7 ha



— PLANEERINGUALA PIIR
- - - KONTAKTALA PIIR

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet
VEEBRUAR 2024