

Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu algatamine

1. Asjaolud ja menetlemise käik

Linna osa üldplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud Narva LV Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet.

Narva tööstuspiirkonna üldplaneering koostatakse Narva linna osa üldplaneeringuna kehtiva Narva linna üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 597 ha. Maa-ala asub Kulgu ja Elektriijaama linnaosades piirnedes põhjast osaliselt Narva linna piiri ja Vaivara vallaga, Tallinn-Narva transiitraudteega, kirdest ja idast Kadastiku, Puuvilla ja Kulgu tänavatega, kagust ja lõunast Joala tänava, ning Juurdevoolu kanaliga.

Planeeritava maa-ala piir on määratud vastavalt asendiskeemile (Lisa 1).

Lähteülesanne on kooskõlastatud:

- Ida-Virumaa Keskkonnateenistuses;
- Ida-Viru Maavalitsuses;
- Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametis;
- Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametis.

Lähteülesande koostajad on:

- Peaarhitekt Anne Hallik;
- Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti direktor Kalju Müür;
- Konsultant Marek Press.

2. Õiguslikud alused

Vastavalt Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2 punkti 31 kohaselt on linna osa üldplaneeringu algatamine volikogu ainupädevus ja linna osa üldplaneering algatatakse Planeerimisseaduse § 10 lõikedele 2 ja 4, § 12 lõike 1 ja 5 alusel.

Lähteülesande koostamise alused on Planeerimisseadus, Narva linna üldplaneering.

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

Üldplaneeringu juhtfunktsioonid siduda maakasutuse sihtotstarvetega, mis on toodud Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995.a määruses nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine".

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.

Kehtestatud Tööstusala üldplaneering on aluseks edaspidiste detailplaneeringute menetlemisel.

Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

3. Narva Linnavolikogu otsus

Algatada **Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering** ning kinnitada planeerimise lähteülesanne nr DP 25-2006

3.1 Üldandmed

Tellijaja: Narva LV Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet (2006.a. eelarve).

Planeeringu asukoht: Narva linn, Kulgu ja Elektri jaama linnaosad

Lähteülesanne on kehtiv kuni 2 aastat alates otsuse jõustumisest.

3.2 Planeeringu eesmärk

Narva tööstuspiirkonna üldplaneering koostatakse Narva linna osa üldplaneeringuna kehtiva Narva linna üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks.

- Tööstuspiirkonna üldplaneeringuga antakse juhtnöörid tööstusala arendamiseks ning luuakse alused käsitletava ala sidumiseks investeerimiskavade ja –plaanidega. Tööstuspiirkonna üldplaneeringuga valmistatakse ette alused ja seatakse tingimused edasiseks detailplaneeringute koostamiseks tööstusalal.
- Tööstuspiirkonna üldplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava ala sees tööstushoonete rajamiseks sobilike alade määramine, moodustatavate koostööpiirkondade sihtotstarvete, üldfunktsioonide ja piiriettepanekute tegemine, liikluskorralduse, heakorra ja haljastuse põhimõtete määramine, tehnovõrkude (magistraaltrasside) asukoha määramine ning varustamise lahendamine, arvestades vajadust suurendada maakasutuse intensiivsust üldplaneeringuga tööstus- ja tootmisalaks ettenähtud piirkonnas.
- Tööstuspiirkonna üldplaneeringu alal ei ole lubatud keskkonnaohtlik suurtootmine, ohtlike ainete suuremates kogustes ladustamine ega muud tegevused, mis on välja toodud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6.
- Tööstuspiirkonna üldplaneeringu koostamisel tuleb läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele. Keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemused kuuluvad arvestamisele tööstusala üldplaneeringu käigus.

3.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud

- Narva Linnavolikogu 28.11.2001a. otsusega nr. 92/49 kehtestatud Narva linna üldplaneering.
- Piirkonnas teostatavad ja kehtestatud detailplaneeringud.
- Ida-Viru maakonnaplaneering ning selle teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" vastavalt selle kehtivusele Narva linna territooriumil.
- Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.

3.4 Olemasoleva olukorra iseloomustus

- Vastavalt Narva hetkel olemasolevale maakasutusele paiknevad enamuse Narvas tegutsevatest tööstus- ja tootmisettevõtetest Kulgu ja Elektriijaama linnaosades. Ka kehtiva üldplaneeringu kohaselt on nimetatud linnaosad ette nähtud perspektiivseks tööstus- ja tootmisalade laienduseks ja tööstusala üldplaneering viiakse läbi üldplaneeringu täpsustamiseks.
- Tööstusala arendamise idee ajendiks on vajadus edendada kohalikku ettevõtlust rõhuasetusega tootmisele ja selle mitmekesistamisele, kaasates lisaks ajalooliselt väljakujunenud ettevõtetele uusi perspektiivseid tootmisharusid.
- Maa-ala asub Kulgu ja Elektriijaama linnaosades piirnedes põhjast osaliselt Narva linna piiri ja Vaivara vallaga, Tallinn-Narva transiitraudteega, kirdest ja idast Kadastiku, Puuvilla ja Kulgu tänavatega, kagust ja lõunast Joala tänavaga, ning Juurdevoolu kanaliga. Ala lõuna- ja läänepiirile jäävad Balti SEJ ning Nahavabrik "Nakro" territooriumid (vt täpsemalt punkt 12.1.1 Asendiskeem). Ala ida- ja keskosa on valdavalt hoonestatud olemasolevate tööstus- ja tootmisettevõtete poolt, ala põhjaosas asuvad veega täitunud endised karjäärid.
- Ca 40% maast on reformitud ja erakätes, 20% riigi reservmaa ning ca 40% on reformimata maa. Reformitud maa puhul on tegu valdavalt tootmis- ja ärimaa sihtotstarbelise maaga.
- Maa-ala kohta puudub kehtiv mõõdistus.

3.5 Nõuded koostatavale planeeringule

3.5.1 Tööstuspiirkonna üldplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan, mis tuleb koostada mõõtkavas 1:2000. Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakonnas.

3.5.2 Tööstuspiirkonda käsitlev Narva linna osa üldplaneering tuleb koostada, avalikustada, kooskõlastada ja vormistada vastavalt Planeerimisseadusele. Algstaadiumis peab töö sisaldama mitmeid lahendusvariante. Planeeringu koostamise käigus tuleb korraldada mitmeid eskiislahenduste tutvustusi ja avalikke arutelusid. Aruteludel tuleb tutvustada ka erinevate lahendusvariantide elluviimisest tekkivaid mõjusid keskkonnale.

3.5.3 Kaart ja joonised tuleb üle anda dwg või dxf ning pdf formaadis. Tekst rtf ja pdf formaadis.

3.5.4 Tööstuspiirkonna üldplaneeringukaardil peavad olema esitatud ehituskõrguse ja –tiheduse näitajad. Seletuskiri peab andma piisava põhjenduse tööstushoonete sobivusest väljapakutud asukohtadesse ning nende mõjust ümbritsevatele linnakeskkonnale vastavalt planeerimisseaduse §8 lg 3 p2 nõuetele.

3.5.5 Planeeritavad mahud tuleb illustreerida plaanil.

3.5.6 Esitada planeeritava ala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed lähiümbrusega kogu linna territooriumi hõlmaval skeemil M 1:5000 või M 1:10000 . Mõõtkava valik kooskõlastada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga.

3.5.7 Olemasoleva olukorra iseloomustus - esitada krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal. Kaardile tuleb kanda need piirangud ja kitsendused mille kuja või kaitsetoon on suurem kui 5 m. Muud piirangud esitada seletuskirjaliselt.

3.5.8 Esitada ettepanek planeeritava maa-ala detailplaneeringute koostamiseks sobilikeks koostööpiirkondadeks jagamiseks (määrata vastavalt Tööstusala üldplaneeringu eesmärgile) ning erinevate koostööpiirkondade arendamise soovituslik ajaline järjestus (etapilisus).

3.5.9 Määrata koostööpiirkondade lubatud sihtotstarbed, hoonete ja rajatiste üldfunktsioonid ning suurim lubatud ehitusalune pind.

3.5.10 Tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine - planeeringuga anda liikluskorralduse põhimõtted (teedevõrk kuni jaotustänavateni)

3.5.11 Keskkonnaalased ja heakorrastuse põhimõtted:

3.5.11.1 anda planeeritava ala heakorrastuse põhimõtteline lahendus;

3.5.11.2 anda põhimõtteline lahendus kuivendus-maaparandamisabinõude rakendamiseks piirkonnas.

3.5.12 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:

3.5.12.1 anda olemasoleva olukorra iseloomustus;

3.5.12.2 anda tehnovarustuse põhimõtteline lahendus (magistraaltrasside paiknemine: veevarustus, heitvee ja sademete-vee kanalisatsioon, transiitvete ärajuhtimine, sooja-, elektri- ja gaasivarustus);

3.5.13 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.

3.5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

3.5.15 Käesoleva üldplaneeringu koostamisega samaaegselt tuleb läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine.

3.6 Planeeringu koosseis

3.6.1 Situatsiooni skeem, M 1:20 000;

3.6.2 Geodeetiline alusplaan, M 1:2000;

3.6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:10000 või M 1:5000;

3.6.4 Planeeringu põhijoonis M 1:2000;

3.6.5 Planeeringu liiklusskeem M 1:2000

3.6.6 Tehnovõrkude planeering M 1:2000;

3.6.7 Seletuskiri;

3.6.8 Lähtematerjalid (lähteülesanne, planeeringu algatamise otsus, ajalehe väljalõiked planeeringu menetlemisest, tehnovõrkude valdajate eeltingimused);

3.6.9 Planeeringu kooskõlastajate kirjad ning kooskõlastuste koondtabel.

3.7 Planeeringu eskiisprojekti koosseis

Tööstusala üldplaneeringu eskiislahendus esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile läbivaatamiseks kolmes (3) eksemplaris. Eskiisilahenduse avaliku arutelu ajad määratakse töö käigus.

3.7.1 Situatsiooni skeem, M 1:20 000;

3.7.2 Geodeetiline alusplaan, M 1:2000;

3.7.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:10000 või M 1:5000;

3.7.4 Planeeringu põhijoonis M 1:2000;

3.7.5 Seletuskiri;

3.7.6 Lähtematerjalid (lähteülesanne, planeeringu algatamise otsus, ajalehe väljalõiked planeeringu menetlemisest).

3.8 Planeeringu esitamine ja kooskõlastamine

3.8.1 Lõplik Tööstuspiirkonna üldplaneeringu projekt koos nõutavate kooskõlastustega esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kuues (6) eksemplaris paberkandjal menetlemiseks ja ühes eksemplaris elektronkandjal (seletuskiri – rtf, pdf; joonised – dwg või dxf ning pdf) kehtestamiseks.

3.8.2 Koos Tööstuspiirkonna üldplaneeringu projektiga tuleb Tellijale esitada ka planeeringu avalikustamiseks vajaminevad maketid ja illustreerivad joonised.

3.8.3 Tööstuspiirkonna üldplaneeringu kehtestamiseks tuleb teha koostööd:

- Ida-Virumaa Päästeteenistuse Narva Komando,
- Ida-Virumaa Tervisekaitsetalitus,
- Maanteeameti Narva linna spetsialist,
- Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet,
- Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet,
- Maa-Amet;
- Ida- Viru Maavalitsus,
- Ida-Viru Keskkonnateenistus,
- Piirivalveameti Kirde Piirivalvepiirkond,
- Eesti Raudtee,
- Muinsuskaitseamet,
- Planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajad.

Koostöö tulemusel tekkinud olulised seisukohad tuleb esitada planeeringu koostajal Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kirjalikult.

3.8.4 Tööstuspiirkonna üldplaneering tuleb kooskõlastada vastavalt planeerimisseaduse §17 nõuetele. Planeeringu riigiasutuste või maakonna keskkonnateenistusega kooskõlastamise vajaduse määrab Ida-Viru Maavanem. Kõik kooskõlastused lisada planeeringukausta.

3.9 Lisad:

- Asukohaskeem (lisa nr 1);
- Väljavõte Renoport OÜ aruandest "Narva tööstusala teemaplaneeringu ettevalmistav etapp" (2005) (lisa nr 2).
- Ida-Virumaa Keskkonnateenistuse kiri 10.02.2006 nr 32-12-3/2182 (lisa nr 3).

3.10 Avalikustada linna osa üldplaneeringu algatamine massiteabevahendites.

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