



OTSUS

Narva

26.09.2024 nr 40

Soldina põhikooli maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine

1. ASJAOLUD JA MENETLEMISE KÄIK

Detailplaneeringu koostamine algatatakse Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti ettepanekul. Taotletava planeeringuala suurus on ca 4 ha ning see asub Narva linnas, Soldino linnaosas. Planeeringuala hõlmab Mõisa tn 1 (pindala 10 795 m², katastriüksuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa), Mõisa tn 1a (pindala 11 519 m², katastriüksuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa) ja Tallinna mnt 40 kinnistud (pindala 12 881 m², katastriüksuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa).

Algatatava Soldina põhikooli maa-ala detailplaneeringu koostamise ülesandeks on planeeringualal krundipiiride muutmine, ehitusõiguse määramine uue põhikooli (sh erivajadustega laste), seda teenindavate spordi- ja ajaveetmise rajatiste ning juurde kuuluva taristu ehitamiseks. Samuti lahendatakse detailplaneeringuga liikluskorralduse (sh juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused ning määratakse planeeringu elluviimiseks vajalikud keskkonnatingimused.

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

Maa-ala funktsionaalse idee ja hoonestus- ja lahenduse saamiseks korraldatakse arhitektuurivõistlus, mille tulemusi tuleb arvestada detailplaneeringu koostamisel.

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.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lg 6 käesoleva seaduse § 125 lõike 1 punktis 4 ja §-s 142 nimetatud detailplaneeringu ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punktis 4 nimetatud detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes sama seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Antud juhul algatatakse detailplaneering, mille alusel kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 loetellu, aga kuulub KeHJS § 6 lg 2 p 10 mainitud valdkonda. KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ (edaspidi määrus nr 224) § 14 p 3 kohaselt keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang tuleb anda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, busi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamisel. Algatatava detailplaneeringuga plaanitakse kavandatav tegevus samasse kohta, kus on kool ja lasteaed juba olemas ning uue samasuguse otstarbega koolihoone ja taristu ehitamine ei too eeldatavalt kaasa ebasoodsat keskkonnamõju. Arvestades ülaltoodut, kavandatava detailplaneeringu algatamisega keskkonnamõju eelhinnangut 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 Mõisa tn 1, Mõisa tn 1a ja Tallinna mnt 40 kinnistutel Soldina põhikooli maa-ala detailplaneeringu koostamine, mille ülesandeks on Narva linnas, Soldino linnaosas ca 4 ha suurusel maa-alal krundipiiride muutmine, ehitusõiguse määramine uue põhikooli (sh erivajadustega laste), seda teenindavate spordi- ja ajaveetmise rajatiste ning juurde kuuluva taristu ehitamiseks. Samuti lahendatakse detailplaneeringuga liikluskorralduse (sh juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused ning määratakse planeeringu elluviimiseks vajalikud keskkonnatingimused.

4. LÄHTESEISUKOHAD

4.1. Üldandmed

Detailplaneeringu koostamise algataja on Narva Linnavolikogu (Raekoja plats 1, 20307 Narva, tel. +372 35 99032, e-post: narvavk@narva.ee).

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

Planeeringuala asukoht: Narva linn, Soldino linnaosa, Mõisa tn 1 (katastritunnus 51102:005:0027), Mõisa tn 1a (katastritunnus 51102:005:0026), ja Tallinna mnt 40 (katastritunnus 51102:005:0037).

Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt **3 aasta** möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates või mõjuvatel põhjustel otsustatakse menetluse pikendamise.

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:

- krundipiiride muutmine;
- 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 ja Narva linna üldplaneering.
- 4.3.2. Detailplaneeringu lahenduse vormistusel peab järgima riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 vastu võetud „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”.
- 4.3.3. Liiklus- ja parkimiskorralduse lahenduses lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
- 4.3.4. Ehitusseadustiku § 65¹ lõike 4 punkti 2 kohaselt paigaldada rohkem kui 20 parkimiskoha parkimisalale juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale.
- 4.3.5. Parkimine lahendada krundi siseselt. Parkimiskohtade arv tuleneb hoone kavandatavast kasutusest. Parkimise kavandamisel peab olema vähemalt iga 12 parkimiskoha järgi haljastusega parkimiskohtade eraldus.
- 4.3.6. Juurdepääs planeeringualale lahendada Mõisa tänavalt.
- 4.3.7. Kohustuslik ehitusjoon – Mõisa tn 7 korterelamuga ühele joonele.
- 4.3.8. Maksimaalne täisehituseprotsent - 50.
- 4.3.9. Ette näha kohustusliku kõrg- ja madalhaljastuse rajamine, lähtudes üldplaneeringuga määratud minimaalsest nõutud haljastusprotsendist - 25.
- 4.3.10. Anda planeeritava ala heakorralduse 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, jõulukuusk jms).
- 4.3.12. Võrguvaldajate tehnilised tingimused lisada planeeringu koosseisu.
- 4.3.13. Kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks peab esitama vähemalt kolm planeeringulahenduse ruumilist illustratsiooni vabas mõõtkavas, mis kajastavad vähemalt kontaktvööndi ala.
- 4.3.14. Hinnata radooniriski ning vajadusel rakendada radoonikaitse meetmeid lähtudes Eesti standardist EVS 840:2017 "*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*".
- 4.3.15. 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.
- 4.3.16. Arvestada muude detailplaneeringu koostamiseks vajalike standarditega.
- 4.3.17. Määrata seadusandlusest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.
- 4.3.18. Esitada servituutide vajadustega alad ja nende ulatus (teede-, tehnovõrkude- või muud servituudid).
- 4.3.19. Järgida olemasolevaid piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeeme ning piirkonna tehnovõrkude projekte.
- 4.3.20. 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.
- 4.3.21. Detailplaneeringu kontaktalasse kuuluvad või seda puudutavad menetletavad ja kehtestatud detailplaneeringud:
 - Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 18.04.2013 otsusega nr 35);

- Mõisa tänava äärsel maa-ala detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 17.12.2009 otsusega nr 192);
- Mõisa tn (Partisani tn – Tiimani tn) teelõigu detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 15.11.2007 otsusega nr 399);
- Mõisa tn 1b detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 09.10.2003 otsusega nr 129/22).

4.4. Detailplaneeringu esitamine

4.4.1. Soldina põhikooli maa-ala detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku ja arutelu läbiviimine on kohustuslik. Detailplaneeringu eskiislahendus esitakse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile digitaalselt ja ühes eksemplaris paber kandjal järgmises mahus:

- Tiitelleht;
- Eskiislahenduse seletuskiri (sh hoonestuse ja tehnovõrkude põhimõtteline kirjeldus);
- Situatsiooniskeem;
- Geodeetiline alusplaan (vt punkt 4.3.20.);
- Olemasolev olukord;
- Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed koos piirkannas kehtivate planeeringutega (vt punkt 4.3.21.);
- Põhijoonis krundi ehitusõigusega, liiklusskeemi, parkimise ja haljastuse põhimõtetega;
- Kavandataavad parkimis- ja juurdepääsu servituudi vajadusega alad, mis seatakse kõrvalkinnistute kasuks;
- Planeeringu eskiislahenduse ruumilised illustratsioonid (vt punkt 4.3.13.);
- 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 paber kandjal järgmises mahus:

- Tiitelleht;
- Sisukord;
- Seletuskiri;
- Joonised:
 - Situatsiooniskeem;
 - Geodeetiline alusplaan (vt punkt 4.3.20.);
 - Olemasolev olukord;
 - Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed koos piirkannas kehtivate planeeringutega (vt punkt 4.3.21.);
 - Planeeringu põhijoonis;
- Tehnovõrkude koondplaan;
- Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus);
- Planeeringulahenduse ruumilised illustratsioonid (vt punkt 4.3.13.);
- 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;
 - Haridusministeerium.
- 4.5.3. Detailplaneeringu koostaja/huvitatud isik korraldab koostööd planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajatega, 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

Narva Linnavolikogu 26.09.2024 otsuse nr 40 juurde

**Soldina põhikooli maa-ala detailplaneeringu
koostamise algatamine**

Planeeringuala pindala ca 4 ha



- PLANEERINGUALA PIIR
- - - KONTAKTALA PIIR

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet
SEPTEMBER 2024