



## Soldina külas asuva Lennuvälja kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ning lähteülesande kinnitamine

### LÄHTEÜLESANNE

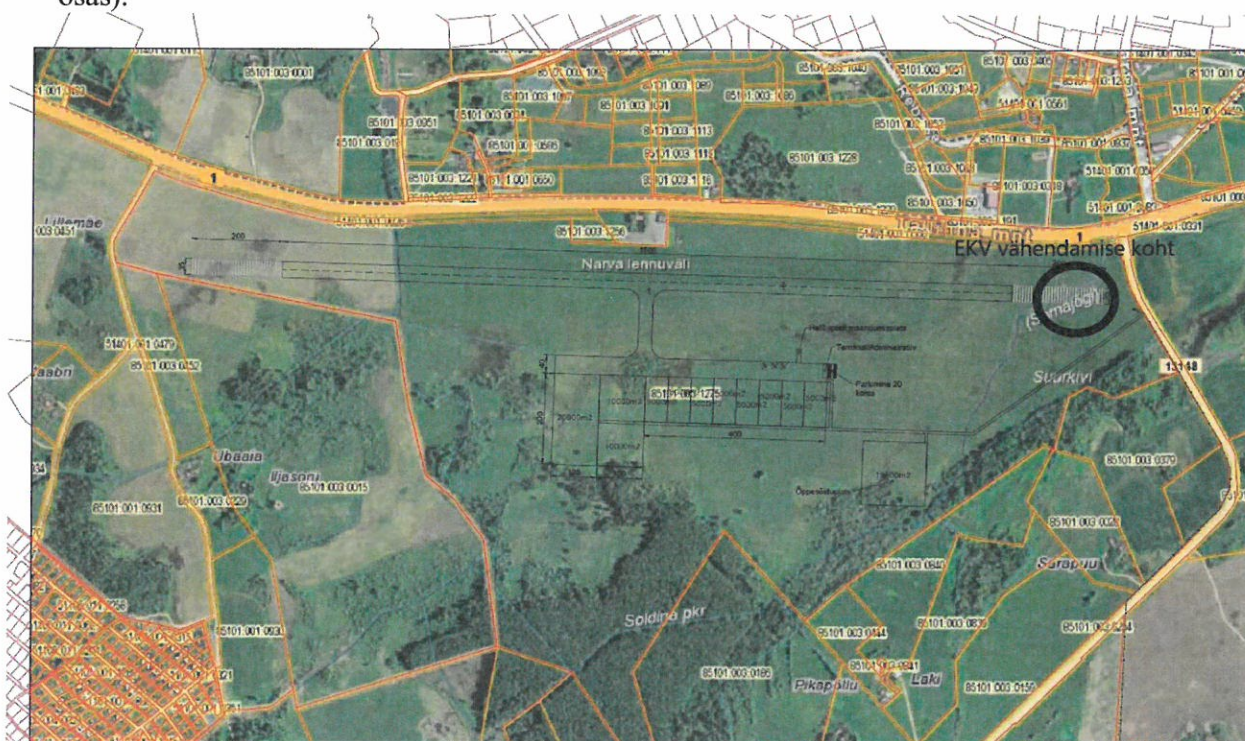
12.2021

#### 1. Üldandmed

1.1 Asukoht: Narva-Jõesuu linnas, Soldina külas asuva Lennuvälja kinnistu (katastriüksuse tunnus 85101:003:1275, maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa, pindala 125,99 ha).

1.2 Planeeritava ala pindala ca140ha.

1.3 Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringut muutev (ehituskeeluvööndi vähendamise osas).



Joonis 1. Soldina külas asuva Lennuvälja kinnistu detailplaneeringu eskiis

1.4 Planeeringu algataja:

Narva-Jõesuu Linnavalitsus

1.5 Planeeringu vastuvõtja:

Narva-Jõesuu Linnavolikogu

1.6 Planeeringu kehtestaja:

Narva-Jõesuu Linnavolikogu

1.7 Huvitatud isik:

Sihtasutus Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus

(registrikood 90003841, edaspidi IVIA)

1.8 Kinnistu omanik:

maaomaniku volitatud esindaja Maa-amet

#### 2. Planeeringu eesmärk

2.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk on lennuvälja rajamine väikelennukitele sise- ja rahvusvaheliseks lennuliikluseks, helikopteri maaandumisplatsi, teenindushoonete, kommunikatsioonide, sõidukite õppeplatsi ja libedasõiduraja ning kartodroomi ja



hobilendurite (nt mudellennundus) ala rajamine. Detailplaneeringu menetluse käigus võivad täpsustuda lennundusega seotud tegevused.

Samuti on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks planeeringu maa-alal krundijaotuse määratlemine, uute kruntide moodustamine, ehitusõiguse määramine ja liikluskorralduse lahendamine.

Detailplaneeringuga moodustavate kruntide sihtotstarveteks kujuneksid transpordimaa, kombineeritud äri-/tootmismaa ja üldkasutatav maa. Detailplaneeringu algatamise taotluses on lennuraja pikkuseks kavandatud 1600m kõvakatet ning lisaks kuni 200m kruusakattega osad. DP põhieesmärgid on veel liiklus- ja parkimislahenduse väljatöötamine, tehnovõrkudega varustatuse planeerimine, vajalike servituutide seadmine, haljastuse- ja heakorrastuse põhimõtete kindlaksmääramine ning planeeritavale hoonestusele üldiste arhitektuursete tingimuste seadmine.

Detailplaneeringu üldised eesmärgid on määratletud planeerimisseaduse § 126.

2.2 Detailplaneering sisaldab ettepanekut muuta ehituskeeluvööndit (edaspidi EKV).

2.3 Detailplaneeringule koostatakse keskkonnamõju strateegiline hindamine.

2.4 Planeering menetletakse üldplaneeringu menetluse kohaselt.

### **3. Alusdokumendid, õigusaktid, planeeringud, juhendid**

3.1 Planeerimisseadus, Keskkonnamõju ja Keskkonnajuhtimissüsteemi seadus, Looduskaitse seadus ja teised õigusaktid.

3.2 Riigihaldusministri 17.10.2019 määrus nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“.

3.3 Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrus nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“.

3.4 Vaivara valla üldplaneering, mis on kehtestatud Vaivara Vallavolikogu 26.08.2010 määrusega nr 11. Detailplaneeringu ala jääb alates 1. jaanuarist 2018 Narva-Jõesuu ja Vaivara valla liitumise tulemusel tekkinud Narva-Jõesuu linna territooriumile, kuid värskema üldplaneeringu kehtestamiseni kehtib Vaivara valla üldplaneering.

3.5 Ida-Viru maakonnaplaneering (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278, täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25).

3.6 Metoodiline juhend „Soovitused detailplaneeringute koostamiseks“, koostatud Keskkonnaministeeriumi Planeeringute osakonna tellimisel, koostaja Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ, 2003.

3.7 Metoodiline juhend „Planeeringute leppemärgid“, Keskkonnaministeerium 2002, [http://www.ekonsult.ee/uploads/lingid/Plan\\_leppem\\_2002.pdf](http://www.ekonsult.ee/uploads/lingid/Plan_leppem_2002.pdf).

3.8 Majandus- ja taristuministri 22.04.2016 määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“.

3.9 Planeeringuala ajakohane ning tehnovõrkude valdajatega kooskõlastatud topogeodeetiline alusplaan (tellib huvitatud isik).

3.10 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused (tellib huvitatud isik).

### **4. Alusplaan**

4.1 Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks digitaalselt möödistatud ning tehnovõrkude valdajatega kooskõlastatud geodeetiline alusplaan, mis peab olema olemasolevat olukorda tõeselt kajastav, sh tehnovõrkude asukohad, M 1:500 täpsusastmega, EH2000 kõrgussüsteemis ja L-EST koordinaatide süsteemis. Joonisele peavad olema kantud andmed koostaja kohta (ettevõtte nimi, litsentsi nr, töö nr) ja möödistamise aeg.

### **5. Detailplaneeringu sisu**

5.1 Detailplaneeringu sisu peab vastama Planeerimisseaduse nõuetele.





- 5.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus (planeeritava ala asukoht ja piir, lähiümbrus, naaberkinnistud sihtotstarvetega, õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused, senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta, kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, hooned, rajatised ja teised tehiseobjektid, liikluskorraldus, looduslikud tingimused, pinnavorm, taimkate, kõrghaljastuse koosseis ja seisukord, radoonirisk jms).
- 5.3 Planeeringuala kruntideks jaotamise põhimõtte selgitus ja kruntide pindalad. Planeeringus anda nii krundi kasutamise sihtotstarve kui ka katastriüksuse sihtotstarve nii seletuskirjas kui ka põhijoonisel.
- 5.4 Planeeritavate hoonestusalade paiknemine ja ehituslikud tingimused (hoonestusala suurus, täisehitusprotsent, hoonete paiknemise viis, hoonete suurim arv krundil, hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus jm). Ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded anda looteluna või tabelina nii seletuskirjas kui ka põhijoonisel.
- 5.5 Planeeringuga tuleb sätestada kavandatud ehitiste arhitektuursed tingimused, mis peavad olema üheselt arusaadavad, konkreetsed ja tagama arhitektuurselt tervikliku lahenduse kogu planeeringuala ulatuses.
- 5.6 Piirded peavad sobima ümbruskonnas olemasolevate piirete materjali ja stiiliga, kõrgus lepitakse kokku detailplaneeringu koostamise ajal.
- 5.7 Planeeringuala liikluskorraldus, sh juurdepääs hoonetele, jalakäijate ja sõidukite liikumissuunad, parkimiskorraldus vastavalt kehtivatele normidele, parkimiskohtade arv.
- 5.8 Tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine ja tehnavarustuse põhimõtteline lahendus (vesi, reovee puhastus ja kanalisatsioon, sademevesi, soojavarustus, elektrivarustus, side, välisvalgustus jm). Tehnovõrkude rajatise võib püstitada ka väljapoole hoonestusala.
- näidata olemasolevate tehnavõrkude kaitsevööndid;
  - esitada rajatavate tehnavõrkude trasside asukohad koos vajalike võimsuste äranäitamisega lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsusest, kehtivatest normatiividest ja vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, millised tellib detailplaneeringu koostaja;
  - tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnavõrkudest.
- 5.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, sh kinnistu minimaalne haljastuse protsent.
- 5.10 Tuletõrje veevõtukohtade ja -mahutite paiknemine, hoonete tulepüsivus ja hoonetevahelised tuleohutuskujad;
- 5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.;
- 5.12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks (ehituskeeluvööndi vähendamine, jäätmekäitlus, müra, vibratsioon, saasterisk, insolatsioon jm);
- 5.13 Servituutide vajadus ja ulatus. Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine. Servituutide alad kanda tehnavõrkude joonisele;
- 5.14 Planeeringu rakendamise võimalused: elluviimise võimalused, ajakava, tegevuste kirjeldus, kokkulepete sõlmimise lühikokkuvõte, elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

## 6. Detailplaneeringu koosseis

- 6.1 Detailplaneering koosneb seletuskirjast, joonistest ja lisadest. Seletuskiri peab sisaldama ka tiitellehte ja sisukorda.
- 6.2 Jooniste hulka peavad kuuluma:
- Asukohaplaan M 1:5000;
  - Põhijoonis (ehitusõigus tabelina, maakasutus, liikluskorraldus, parkimine, haljastus jm) M 1:500;





- Tehnovõrkude joonis (tehnovõrkude paiknemine, vajalikud võimsused tabelina, servituudid, servituutide vajadus tabelina) M 1:500;

6.3 Seletuskiri ja joonised peavad olema omavahel kooskõlas.

6.4 Kogu joonistel kujutatud informatsioon peab olema kajastatud ka seletuskirja tekstis.

6.5 Joonistel peavad kõik piirikihid olema üheaegselt loetavad.

6.6 Planeering peab olema koostatud vastavalt Riigihaldusministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (vt punkt 3.2.).

## 7. Detailplaneeringu menetlus

7.1 Detailplaneering menetletakse üldplaneeringu menetluse kohaselt vastavalt Planeerimisseaduse nõuetele.

7.2 Peale detailplaneeringu algatamist koostatakse detailplaneeringu lähteseisukohad ja Keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsus, mida esitatakse KOV-ile tutvumiseks.

7.3 Enne detailplaneeringu ja KSH aruande eelnõu esitamist kooskõlastamiseks ja arvamuste küsimiseks esitada detailplaneeringu ja KSH aruande eelnõu lahendus Narva-Jõesuu Linnavalitsusele läbivaatamiseks.

7.4. Linnavalitsus esitab detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja arvamuste küsimiseks:

- Maa-amet (kinnistu omanik)
- Päästeamet (planeering käsitleb tuleohutusnõudeid)
- Keskkonnaamet (planeeringu elluviimisega võib kaasneda oluline keskkonnamõju, samuti kui planeeringualal asub kaitseala, hoiuala, püsielupaik, kaitstava looduse üksikobjekt või selle kaitsevöönd, koostöö EKV vähendamise osas)
- Transpordiamet (kui planeeringuga kavandatakse lennuvälja, kopteriväljaku ja planeering hõlmab tegevusi riigitee kaitsevööndis, 2+2 trassikoridor)
- Politsei- ja Piirivalveamet (planeeringualal asub avalik veekogu, samuti kui planeeringuala asub Eesti Vabariigi välispiiri Schengeni välispiiri maismaapiiriga külgneva valla territooriumil lähemal kui 5 km piirini)
- Rahandusministeerium (järelevalve planeeringu üle)
- Terviseamet (planeeringuga käsitletakse tervisekaitsemeetmete rakendamist, sealhulgas müra ja vibratsiooni küsimusi)
- Naaberkiinistute omanikud;
- Tehnovõrkude valdajad;
- Muud huvitatud isikud ja asutused, kui planeeringu koostamise käigus ilmneb vajadus

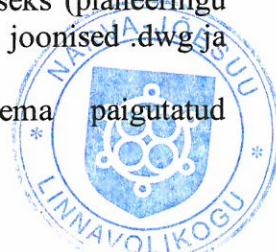
Kooskõlastusringil laekunud arvamuste ja märkuste põhjal teha planeeringulahenduses muudatused vastavalt Linnavalitsuse juhiste ja esitada planeeringumaterjalid uuesti. Vajadusel esitab Linnavalitsus planeeringu uuesti kooskõlastamiseks.

7.5 Pärast detailplaneeringu lõplikku kooskõlastamist esitada Narva-Jõesuu Linnavalitsusele detailplaneeringu materjalid koos lisadega ühes eksemplaris paberikandjal ja ühes digitaalselt, mille põhjal Linnavolikogu teeb vastuvõtmise otsuse, millega kinnitab, et planeering vastab õigusaktidele ja linna ruumilise arengu eesmärkidele ning suunab planeeringu avalikustamisele

7.6. Vajadusel toimub planeeringu heakskiit Rahandusministeeriumi poolt

7.7 Peale seadusjärgse menetluskorra läbimist ja võimalike muudatuste sisseviimist esitada detailplaneering lõplikul kujul Narva-Jõesuu Linnavalitsusele kehtestamiseks (planeeringu kehtestaja Linnavolikogu) digitaalselt (tekstifailid .doc ja .pdf formaadis, joonised .dwg ja .pdf formaadis) ning ühes eksemplaris paberikandjal.

7.8 Paberikandjal eksemplaril peavad lisad (menetlusedokumendid) olema paigutatud kronoloogilises järjekorras.



7.9 Materjalid esitada ka Maa-ametile edastamiseks ettevalmistatud kujul, sh:

- määruse "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded" lisa 2 järgi koostatud digitaalsete kihtidega .dwg fail, milles kihid peavad olema nimetatud vastavalt määrusele ja planeeringuala kihile ruumikuju sisse tuleb märkida tekstobjektina planID number;
- tarkandmetega Exceli fail;
- määruse lisa 1 kohaselt koostatud kihtide loetelu ja üldise info fail.

Maa-ameti näidisfailid: <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Planeeringute-andmed/Planeeringu-vormistamise-naidised-p816.html>.

## 8. Kokkulepped

8.1 Enne detailplaneeringu kehtestamist vajadusel sõlmitakse notariaalne kokkuleppe detailplaneeringu realiseerimiseks sh. detailplaneeringu alale ja selle teenindamiseks ettenähtud taristu ja avaliku ruumi väljaehitamise ja üleandmise kohustuse täpne sisu, servituutide määramise vajadust.



## 9. Erinõuded vastavalt kostöö tulemusele

Koostas:

Olga Godunova, Narva-Jõesuu Linnavalitsus

