

OTSUS

Narva

24.04.2025 nr 35

Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringu kehtestamine Pos 1-3, Pos 5-6, Pos 9-10 osas

1. Asjaolud ja menetluse käik

Detailplaneering algatati Narva Linnavalikogu 26.09.2013 otsusega nr 89 "*Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine*" Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti (edaspidi Amet) ettepanekul.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli vastavalt Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringule Rüütli, Suure ja Vestervalli tänava vahelise ala, koos olemasoleva raekoja ning Tartu Ülikooli Narva Kolledži hoonega, muutmise ülelinnalise tähtsusega Vanalinna linnaosa administratiiv- ja hariduskeskuseks. Sinna oli mõeldud rajada mh uus linnavalitsuse hoone. Keskuse planeerimise nõudeks oli ajaloolise Helsingi tänava asukoha määratlemine, taastamine ja kasutusele võtmine jalakäijate tänavana. Lisaks tuli ette näha uue linnaväljaku, Stockholmi platsi asukoht Viru ja Rüütli tänavate vahel, mis toimiks kogunemiskohana ning Vanalinna linnaossa edasi suunajana. Kasutades ära maapinna kõrguste vahet tuli kavandada Viru tn tasandile, uue väljaku alla maa-alune parkimisvõimalus. Detailplaneering tuli koostada kooskõlas kehtiva Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringuga.

Peale algatamisotsust koostati detailplaneering kogu planeeringuala ulatuses ning viidi läbi seadusekohane menetlus, kuid detailplaneering kehtestati vaid **osaliselt** Narva Linnavalikogu 25.01.2018 otsusega nr 5.

Raekoja ja selle lähiala detailplaneering oli kooskõlastatud lähteseisukohtades loetletud asutuste ja isikutega (Muinsuskaitseamet, Maa-amet, Päästeamet, Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet, Linna Arenduse ja Ökonoomika Amet, AS Gaasivõrgud, Telia Eesti AS, VKG Elektrivõrgud, AS Narva Soojusvõrk, AS Narva Vesi). Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kooskõlastas Artes Terrae OÜ poolt koostatud Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringu (töö nr 156DP1) 28.04.2017.

Detailplaneeringu menetluskäik ja osalise kehtestamise põhjendused:

- Detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu toimus 28.04.2016.
- Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu toimus 28.04.2016. Avaliku arutelu toimumisasjast oli teada antud massiteabevahendites (09.04.2016 ajalehes

„Põhjarannik“ ja 08.04.2016 ajalehes „Город“) ning Ameti koduleheküljel. Kirjadega oli teavitatud planeeringuala naabreid ja puudutatud isikuid.

- Planeering võeti vastu ning suunati avalikule väljapanekule 18.05.2017 Narva Linnavolikogu otsusega nr 30 „Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“. Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringu avalikul väljapanekul 19.06. – 05.07.2017 laekus 27.06.2017 detailplaneeringule üks kirjalik vastuväide HÜ Narva Prometei poolt.

Vastuväide oli seotud sellega, et Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringul aadressiga Viru tn 9a olid kujutatud olemasolevad garaažihooned lammutatavatena. Planeeringuga püstitatud eesmärgi saavutamine tõi kaasa HÜ-le Narva Prometei kuuluva Viru tn 9a krundi võõrandamise ja olemasoleva hoonestuse likvideerimise ning nende asemel kavandatava administratiiv- ja hariduskeskuse teenindamiseks maa-aluse parkimisala tekitamise. Parkla pealne osa oli kavandatud Stockholmi väljaku pikenduseks. Planeerimiseseadus ja kinnisasja sundvõõrandamise seadus nägid sellises olukorras ette avalikes huvides võõrandamiseks ette sundvõõrandamise menetluse.

- Kohalik omavalitsus korraldas enne 01.01.2015 kehtiva PlanS § 21 p 1 kohaselt 15.08.2017 Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringu avaliku arutelu. Avaliku arutelu toimumisajast oli teada antud massiteabevahendites (29.07.2017 ajalehes „Põhjarannik“ ja 04.08.2017 ajalehes „Город“) ning Ameti koduleheküljel. Kirjadega oli teavitatud planeeringuala naabreid ja puudutatud isikuid.

Amet ei esitanud Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringut 01.07.2015 kehtinud PlanS § 23 kohaselt Ida-Viru Maavalitsusele järelevalve teostamiseks, kuna Pos 4, Pos 7-8, Raekoja platsi, Rüütli tänava ja Suure tänava planeerimislahenduse kohta ei laekunud ühtegi vastuväidet.

- Raekoja ja selle lähiala detailplaneering oli osaliselt kehtestatud Narva Linnavolikogu 25.01.2018 otsusega nr 5 Pos 4, Pos 7-8, Raekoja platsi, Rüütli tänava ja Suure tänava osas. Osaline kehtestamine oli tingitud asjaolust, et terve detailplaneeringu menetlus kuni kehtestamiseni oleks olnud aeganõudev protsess läbirääkimiste tõttu HÜ-ga Narva Prometei. Samas kuivõrd Raekoja platsi detailplaneeringut Pos 4, Pos 7-8, Raekoja platsi, Rüütli tänava ja Suure tänava osas HÜ Narva Prometei vastuväide ei puudutanud, oli nende positsioonide ulatuses võimalik ja põhjendatud detailplaneeringu kehtestamine.

Seni kehtestamata detailplaneeringu osas menetluse käik ja põhjendused

Seoses vaide aluseks olnud olukorra muutumisega ning aadressil Viru tn 9a asuvate garaažihoonete võõrandamisega linnale soovib Amet viia kehtestamiseni ülejäänud Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringu osa (Pos 1-3, Pos 5-6, Pos 9-10). Planeeringus määratud linnaehituslikud ja planeeringulised põhimõtted on hetkel kehtivad ning detailplaneeringu põhilahendus on aja- ja asjakohane ka täna. Osaliselt on lahendus ellu viidud vastavalt Narva Linnavolikogu 25.01.2018 otsusega nr 5 kehtestatud Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringu lahendusele.

Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringu lahendus Pos 1-3, Pos 5-6, Pos 9-10 osas oli seoses menetluse jätkumisega peale pikemat perioodi suunatud uuesti avalikule väljapanekule 23.09.-06.10.2024. Samuti

korraldas Amet Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringu avaliku arutelu 29.11.2024. Avaliku väljapaneku ja arutelu toimumisasjast oli teada antud massiteabevahendites (07.09.2024 ajalehes „Põhjarannik“ ja 06.09.2024 ajalehes „Город“), Ameti koduleheküljel ning Narva linna kodulehel. 03.09.2024 kirjaga nr 4.2-17/8917 olid teavitatud planeeringuala asutused ja puudutatud isikuid.

Muinsuskaitseamet pikendas 20.09.2024 kirjaga nr 5.1-17.5/1777-1 haldusmenetluse seaduse § 41 alusel ettepanekute esitamise tähtaega. Amet on 25.09.2024 andnud sellele vastuse nr 4.2-17/8917-2, kus juhis tähelepanu sellele, et 03.09.2024 Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti poolt saadetud kiri nr 4.2-17/8917 oli PlanS § 135 lg 6 lähtuv teade avaliku väljapaneku ja selle tulemuste avaliku arutelu korraldamisest, mitte aga arvamuse avaldamise päring. Avaliku väljapaneku aja pikendamist Haldusmenetluse seaduse § 41 alusel antud juhul ei rakendata. Samuti juhis Amet tähelepanu sellele, et Raekoja ja selle lähiala detailplaneering on enne planeeringu vastuvõtmist Muinsuskaitseameti poolt juba kooskõlastatud (28.04.2017 kiri nr 5.1-17.5/13-1, lisatud). Kooskõlastuse number kultuurimälestiste riiklikus registris on 29809. Kuna detailplaneeringu põhilahendust ei ole muudetud, ei pea detailplaneeringut uuesti kooskõlastama või selle kohta arvamust avaldama. Kuid soovi korral on avaliku väljapaneku perioodil soovijatel võimalik arvamust avaldada. Kusjuures kuivõrd tegemist on korduva avaliku väljapaneku korraldamisega, on vastavalt PlanS § 135 lg 10 võimalik esitada arvamusi vaid detailplaneeringu muudatuste kohta, mis on põhilahenduse muutmiseks planeeringusse tehtud pärast planeeringu eelmise avaliku väljapaneku korraldamist. Peale eelmist avalikku väljapanekut kehtestati detailplaneering osaliselt, antud juhul on väljapanekule esitatud planeeringu kehtestamata osa kooskõlastatud ja vastuvõetud põhilahendust muutmata.

Keskkonnaamet esitas 03.10.2024 kirjaga nr 6-2/24/18349-2 märkuse planeeringualal paikneva puurkaevu PRK0002110 kohta, millega Amet arvestas.

AS Gaasivõrk esitas 04.10.2024 kirjaga nr 3-7/1290-24 arvamuse Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringu kohta. Planeeringulahendusse oli sisse viidud vastavad täpsustused, mille järgi esitati detailplaneering AS-ile Gaasivõrk läbivaatamiseks. 20.03.2024 andis AS Gaasivõrk täpsustustele nõusoleku.

Tänaseks on osaliselt välja ehitatud Stockholmi väljak. Selle projekteerimise ja ehitamise käigus oli läbi viidud põhjalikud arheoloogilised uuringud, mille tulemusena sai tuvastatud Helsingi tänava ajalooline asukoht. Seoses sellega, et Rüütli tn 5 (51101:002:0010) kinnistu ulatus ajalooliselt Helsingi tänavani ning võttes aluseks värskete arheoloogiliste uuringute tulemused, tegi Amet ettepaneku Rüütli tn 5 krundi omanikule (18.03.2025 kiri nr 4.2-17/8917-6) korrigeerida Rüütli tn 5 idapoolset krundipiiri, liites sellega Helsingi tänava äärse maariba. 23.03.2025 esitas Rüütli tn 5 krundi omanik kirjaliku nõusoleku planeeringulahendusele.

Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringu Pos 1-3, Pos 5-6, Pos 9-10 osas kehtestamise eesmärk on Stockholmi väljaku pikendamise ja selle alla kohviku ja parkla kavandamine, administratiiv- ja hariduskeskuse, sh uue linnavalitsuse hoone rajamine, ajaloolise Helsingi tänava taastamine ja kasutusele võtmine kõnniteena, endise Läänemüüri asukoha markeerimine kõnniteega. Samuti lahendatakse detailplaneeringuga liikluskorralduse (sh juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused ning määratakse planeeringu elluviimiseks vajalikud

keskkonnatingimused. Raekoja ja selle lähiala detailplaneering ei too kaasa kehtiva Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringu muutmise ega täpsustamise ettepanekut.

2. Õiguslikud alused

- 2.1. Planeerimisseaduse § 139 lõike 1 kohaselt kehtestab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus.
- 2.2. Narva linna põhimääruse punkti 4.4.30 kohaselt on detailplaneeringu kehtestamine linnavolikogu pädevuses.

3. Otsus

Kehtestada Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringu Pos 1-3, Pos 5-6, Pos 9-10 osas vastavalt lisatud detailplaneeringu põhijoonisele ja seletuskirjale.

4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid, Ametlikes Teadeannetes ning detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.
- 4.2. Käesolev otsus jõustub teatavakstegemisest.
- 4.3. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul jõustumisest.

Tatjana Stolfat
Linnavolikogu esimees



TINGMÄRGID

ANUL	TIPOUL	IMPLINTE
1		PLANUL DE SALUBRITATE
2		PLANUL DE SALUBRITATE
3		PLANUL DE SALUBRITATE
4		PLANUL DE SALUBRITATE
5		PLANUL DE SALUBRITATE
6		PLANUL DE SALUBRITATE
7		PLANUL DE SALUBRITATE
8		PLANUL DE SALUBRITATE
9		PLANUL DE SALUBRITATE
10		PLANUL DE SALUBRITATE
11		PLANUL DE SALUBRITATE
12		PLANUL DE SALUBRITATE
13		PLANUL DE SALUBRITATE
14		PLANUL DE SALUBRITATE
15		PLANUL DE SALUBRITATE
16		PLANUL DE SALUBRITATE
17		PLANUL DE SALUBRITATE
18		PLANUL DE SALUBRITATE
19		PLANUL DE SALUBRITATE
20		PLANUL DE SALUBRITATE
21		PLANUL DE SALUBRITATE
22		PLANUL DE SALUBRITATE
23		PLANUL DE SALUBRITATE



BRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KITSENDUSED NING ARHITEKTUURSED NÕUDED

[illegible]

MANUSCRIPT

[illegible][illegible]

156/082	DP	02	AS-4-04	IN 1500	
---------	----	----	---------	---------	--

MEWA INNAVAITSISE IPHTENTHIN-IA INNAPI INFERMISE ANET

[illegible]

RIEKOMIA JA SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING

© 2005 Pearson Education, Inc. All rights reserved. Printed in the United States of America. This book is published by Pearson Education, Inc., 501 Boylston Street, Boston, MA 02116.

PLAERINGU POHJONIS

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	52
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----

Raekoja ja selle lähiala detailplaneering, 2. osa

SELETUSKIRI

Seotud kultuurimälestised:
Narva raekoda, 1665-1671 (ehitismälestis reg nr 14004) Asulakoht
(arheoloogiamälestis reg nr 27276)
Narva Linnakindlustused, 14. saj.-1863 (ehitismälestis reg nr 13999)

Töö nr: 1567DP2

Aprill 2025

Narva Linnavalitsus
Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet
Peetri plats 5, Narva 20308
Tel: +372 359 9050
narvaplan@narva.ee

www.narva.ee
www.narvaplan.ee

Tellija: Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet

Koostaja: Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet

Kaie Enno, volitatud arhitekt tase 7

Peeter Tambu, volitatud arhitekt tase 7

PLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI

A	Üldosa	4
1	Sissejuhatus	4
2	Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus	4
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
4	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
5	Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringu järgsed detailplaneeringute koostamise tingimused	7
6	Muinsuskaitse eritingimused	8
B	Planeerimise lahendus	10
1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	10
2	Kruntide ehitusõigus	10
3	Arhitektuurinõuded ehitistele	10
4	Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus	12
5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	16
6	Ehitistevahelised kujud	17
7	Tehnovõrgud ja rajatised	18
7.1	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa	18
7.2	Veevarustus	18
7.3	Kanalisatsioon ja sademevesi	18
7.4	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	18
7.5	Soojavarustus	19
7.6	Gaasivarustus	19
7.7	Telekommunikatsioonivarustus	20
8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	20
9	Servituutide seadmise vajadus	20
10	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	21
11	Planeeringu rakendamise võimalused	21

JOONISED

1	Situatsiooniskeem M 1:5000
2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:1000
3	Olemasolev olukord M 1:500
4	Planeeringu põhijoonis M 1:500
5	Tehnovõrgud M 1:500
6	Planeeringu lahenduse illustratsioon

LISAD - KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEL

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Narva linna Vanalinna linnaosas asuvat ala suurusega u 2,1 ha. Planeeringu koostamise eesmärk on vastavalt Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringule Rüütli, Suure ja Vestervalli tänava vahelise ala koos olemasoleva Raekoja ning Tartu Ülikooli Narva Kolledži hoonega muutmise ülelinnalise tähtsusega Vanalinna linnaosa administratiiv- ja hariduskeskuseks. Kitsamad planeeringu eesmärgid on Helsingi tänava asukoha määratlemine ja planeerimine tänavana, planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, maa-aluse parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Planeeringualal asub ehitismälestisena kaitse all olev hoone „Narva raekoda, 1665-1671“ (reg nr 14004). Planeeringuala asub kogu ulatuses arheoloogiamälestise „Asulakoht“ (27276) ning ehitismälestise „Narva Linnakindlustused, 14. saj-1863“ (13999) alal.

Detailplaneeringu menetlemine on asjaoludest tulenevalt jagunenud kahte osasse. Planeeringu 1. osa Pos 4, Pos 7-8, Raekoja platsi, Rüütli tänava ja Suure tänava osas kehtestati Narva Linnavolikogu 25.01.2018 otsusega nr 5. Käeolev 2. osa käsitleb seni kehtestamata ala Pos 1-3, Pos 5-6, Pos 9-10 osas. Planeeringut on täiendatud menetluse jätkumisel lisandunud infoga alusuuringutest, menetlustoimingutest, koostööst jm 2. osas asjassepuutuvast.

Planeeringu Pos 4, Pos 7-8, Raekoja platsi, Rüütli tänava ja Suure tänava osas jääb terviklikuna ja muutumatult kehtima detailplaneeringu Narva Linnavolikogu 25.01.2018 otsusega nr 5 kehtestatud osa ning on ka edaspidi aluseks ehitustegevusele alal.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokument on Narva linnavolikogu 26.09.2013. a otsus nr 89 *Raekoja ja lähiala detailplaneeringu algatamine*. Detailplaneeringu jooniste koostamisel on aluseks Aamos Atlas OÜ 2015. a septembris koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 081- G-15.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu lisades.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgnevate planeeringute, uuringute, muinsuskaitse eritingimuste ning muude töödega:

„Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering“. Kehtestatud Narva Linnavolikogu 22.11.2012 otsusega nr 132;

„Raekoja plats 1 detailplaneering“. Kehtestatud Narva Linnavolikogu 04.09.2003 otsusega nr 106/20;

„Endise Börsihoone maa-ala detailplaneering“. Kehtestatud Narva Linnavolikogu 28.04.2005 otsusega nr 72/54;

„Raamatukogu ja selle lähiala detailplaneering“. Algatatud Narva Linnavolikogu 18.04.2013 otsusega nr 32;

„Narva Raekoja ja selle lähiala detailplaneering. Muinsuskaitse eritingimused.“ OÜ Zoroaster, 2014. a, töö nr 20052014/ET;

„Narva Raekoja ja selle lähiala detailplaneering. Arheoloogiliste eeluuringute aruanne.“ OÜ Zoroaster, 2014. a, töö nr 04082014/AE;

Bernotas, R. 2021. Arheoloogiline eeluuring Narvas, planeeritava Stockholmi platsi renoveerimistöödel Raekoja plats 1 kinnistul (Aruanded);

Udam, S. 2022. Arheoloogiline jälgimine Narva raekoja keldrikorrusel reg-nr 14004, 27276. (Aruanded);

Udam, S. 2022. Arheoloogiline jälgimine Narvas Viru tn 3, 9a ja 9b hoonete lammutamisel reg-nr 27276. (Aruanded);

Udam, S., Davõdov, I. 2023. Arheoloogiline jälgimine Narva raekoja gaasitrassi renoveerimisel Rüütli ja Suurel tänaval reg-nr 27276. (Aruanded);

Piirits, P., Davõdov, I. 2023. Arheoloogilised uuringud Narva Raekoja platsil ja lähitänavatel. (Aruanded);

Udam, S., Davõdov, I. 2024. Arheoloogiline jälgimine Narvas, Viru tn 3, Viru tänav ja Viru tn J1 kinnistutel, avaliku parkla ehitustöödel. (Aruanded);

„Narva raekoja kvartali arendamise kontseptsiooni koostamine“. BDA Consulting OÜ ja KomissarovArhitektid OÜ, 2014. a.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala piirneb põhja poolt Rüütli tänavaga, lõuna poolt Viru tänavaga ning ida poolt Suure tänavaga.

2. osa piirneb põhja poolt Rüütli tänavaga, lõunast Viru tänavaga, idast ajalooliste Turu ja Helsingi tänavate joontega ning läänest Vestervalli tn 8, 10 ja 12 korterelamute kinnistutega.

Narva Raekoja platsi äärsest hoonestusest on algsest restaureeritud kujul säilinud vaid raekoda, mis asub Raekoja plats 1 kinnistul. Vanalinna territoorium on hoonestatud vana tänavavõrku ja krundistruktuuri arvestamata tüüpelamutega. Raekoja plats, Suure tänav idapoolne külg vastu Raekoja platsi, Suure ja Rüütli tänav nurk ning raekojast lääne poole jääv Rüütli tänav äär on jäänud hoonestamata. 2012. a valmis otse börsihoone endise asukoha taha Tartu Ülikooli Narva Kolledži uus hoone (arhitektid Katrin Koov, Indrek Peil ja Siiri Vallner). Viru tänav ääres asuvad 4-korruselised silikaattellistest tüüpelamud ning nende tagahoovis garaažikompleks ja alajaam. Raekojast lääne poole jääv ala on haljasala. Rüütli tn 3 kinnistul asub puurkaev. Raekoja platsi ala on enamjaolt asfalteeritud.

Planeeringuala põhjapoolne osa asub kõrgemal reljeefil ning lõunapoolne osa madalamal. Planeeringuala põhjapiiril asuva Rüütli tänav ja lõunapiiril asuva Viru tänav kõrguste vahe on ligikaudu 4 meetrit.

Ajalooliselt on raekojast lääne pool – Rüütli ja Viru tänav vahel – asunud Helsingi tänav, mille asukoht on kindlaks tehtud arheoloogiliste eeluuringutega. Sellest veel lääne suunas on asunud endine linnamüür, mille asukohta on samuti täpsustatud arheoloogiliste uuringutega.

Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringu juba kehtestatud 1. osa on juba asutud realiseerima. Taastatud on Helsingi tänava põhjapoolne osa ning rajatud uue linnaväljaku, Stockholmi platsi põhjapoolne osa. Rekonstrueeritud on Rütli tänava idapoolne lõik, Raekoja plats ning raekoda. Detailplaneeringu käesoleva, 2. osa peamine eesmärk on anda suunised ja ehitusõigus Helsingi tänava lõunapoolse osa taastamisele, Stockholmi platsi lõunapoolse osa rajamisele, Läänemüüri tänava rajamisele ning Stockholmi platsi lõunapoolse osa alla Viru tänava äärde jääva ärihoone rajamiseks ja Helsingi tänava lääneküljel ajaloolise kvartali hoonestuse taastamiseks.

4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Narva linna Vanalinna linnaosas sõjaeelses linnakeskuses. II maailmasõda oli Narvale laastav. Linn jäi tühjaks, kuna elanikud evakueeriti läheneva lahingutegevuse eest. Narva vanalinn hävis põhjalikult Nõukogude lennuväe pommirünnakus 6. märtsil 1944. aastal. Sama aasta suvel õhkisid taganevad Saksa väed mitmed ehitised ja kirikud. Enamik Vana-Narva hoonete müüre jäi pärast pommirünnakut siiski püsti. Purustatud olid eelkõige hoonete katused ja sisekonstruktsioonid. Kohe pärast sõda kavatseti suur osa Vana-Narvast taastada, 1947. aastal võeti Vana-Narva tervikuna kaitse alla. Kuid 1950. aastal otsustas Narva linnavalitsus (mida siis nimetati linna täitevkomiteeks) kesklinnas asuvate hoonete varemed lammutada. Lõpuks taastati ainult kolm hoonet – Narva raekoda ja kaks elumaja. Ehkki kuni viimase hetkeni kavatseti taastada ka Peeter I maja ja Börsihoone, lammutati viimaks ka nende müürid. Siiski on praeguse murukamara ja tänavate asfaldi all valdavalt säilinud vanalinna nullkorrus – keldrid, mis jäid maa sisse.

Praeguseks on vanalinna alal säilinud muldkindlustused – Eestis väga märkimisväärsed ja suhteliselt terviklikena säilinud – ning seitse arhitektuurimälestistena kaitstavat hoonet ja üks purskkaev, kusjuures mälestised reeglina ei ole sõjajärgse uushoonestusega tajutavas kontekstis. Sõjajärgne planeering ignoreerib enne sõda eksisteerinud tänavate võrku ning välistab suures osas enne sõda eksisteerinud hoonestuse taastamise ilma pärast sõjaaegseid maju lammutamata, kuna uusehitised on rajatud nende vundamentide (ja keldrite) osalise või täieliku lammutamise hinnaga. Praegu mõjub domineerivalt vabaplaneeringuliselt rajatud sõjajärgne uushoonestus – eriti vanalinna lõunapoolses osas. Kaugvaadetes mõjub see võimsate muldkindlustuste foonil grotesksena, ka oma ajaloolise hoonestuse kontekstist väljarebitud raekoda on pigem tajutav oma asupaika kusagilt eksinud võõrkehana. (OÜ Zoroaster. 2014. Narva Raekoja ja selle lähiala detailplaneering. Muinsuskaitse eritingimused. Töö nr 20052014/ET)

Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringu järgi domineerivad planeeringuala kontaktvööndis korruselamute ja ühiskondlike ehitiste alad, vähem on ärihoonete alasid. Planeeringualast ida poole näeb üldplaneering ette avatud üldkasutatava maa-ala kuni Narva jõe äärse Pimeaia pargini. Hetkel on siin tegemist kaoatilise haljasalaga. Planeeringualast lääne ja lõuna pool asuvad 3-korruselised 1950...60. aastatel rajatud korterelamud, mis on määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks. Need hooned järgivad enamjaolt ajaloolisi tänavaid.

Raekoja platsi lõunapoolsele naaberkinnistule on 2012. a rajatud 3...4-korruseline Tartu Ülikooli Narva Kolledži hoone, mis rajati otse Börsihoone endise asukoha taha. Hävinud börsihoone fassaad on loetav vormijäljendina uue hoone fassaadil ja börsihoone asupaik on tähistatud uue hoone ees ning ajaloolised keldriruumid on

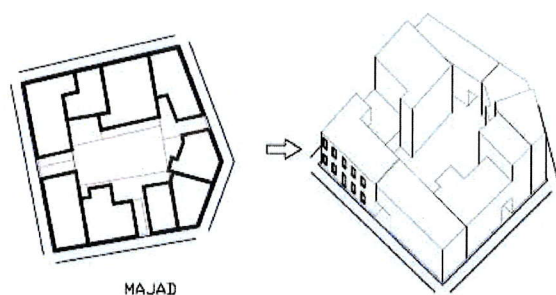
kasutusele võetud.

Kogu Vanalinna linnaosa territooriumil on uushoonestuse kõrguse piiriks seatud raekoja karniisi kõrgus.

5 Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringu järgsed detailplaneeringute koostamise tingimused

1. Ajaloolise (ennesõjaaegse) tänavavõrgustiku taastamiseks võtta ajaloolised tänavad uuesti kasutusse, eksponeerida või markeerida nende asukohad võimalikult suures mahus erineva tänavasillutise materjaliga.
2. Detailplaneeringute koostamisel analüüsida linnaruumi detailsusega, mis võimaldab luua vanalinna sobivat linnalikku miljööd. Hoonestuse kavandamisel lähtuda vanalinnale omasest hoonestuslaadist ja naabruses väljakujunenud üldilmest.
3. Taastada vanalinnas vanalinnale omane hoonestuslaad tänaväärsete hoonete ehitusmahtudega ulatuses, mida võimaldab sõjajärgne hoonestus.

Vanalinnale omane hoonestuslaad tänaväärse hoonestusega



4. Uushoonestus peab lähtuma ajaloolisest (ennesõjaaegsest) tänavavõrgustikust ja arvestama ning väärtustama nii mahult kui ka arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud ja taasloodavat vanalinnalist keskkonda. Arvestada tuleb samas tänavaseinas ja vastasküljel olevat hoonestust, et leida sobivad ehitusmahud ning tasakaalustavad üleminekud erineva mastaabiga hoonestuse vahel.
5. Uute ehitusalade ja kruntide ehitusaluse pinna määramisel lähtuda ajaloolise hoonestuse struktuurist.
6. Tänaväärsete hoonete ühel joonel paiknevate ehitusmahtude fassaadid ehk esiküljed liigendada ruumiliselt arvestades ajalooliste ehitusmahtudega.

Vanalinnale omane tänavafassaad



7. Olemasolevate ehitiste hooldamise, restaureerimise, rekonstrueerimise ja laiendamise (juurde-, peale-, ümber- või allaehitamise teel) kavandamisel tuleb järgida vanalinnale iseloomulikku linnaehituslikku struktuuri ning

arhitektuuritraditsioone (ehitusmahud, - materjalid, fassaadide viimistlus, arhitektuursed detailid ja elemendid jms) ning arvestada nii ehitise kui ka hoonestusala arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust.

8. Üldjuhul kuuluvad enne 1940.a ehitatud hooned säilitamisele ja juurdeehituste rajamist lubatakse olemasolevatele ehitistele vaid Muinsuskaitseameti poolt määratud tingimuste ja nõusolekuga.
9. Hoone eksponeerimisel kaevata välja ja puhastada säilinud vundamendid-keldrid, mis konserveerida ja eksponeerida. Põrandad, keldrid ja vundamendid on säilinud olemasoleva pinnase all ca 1 m sügavusel.
10. Hoone asukoha markeerimisel näidata hoone asukoht maapinnal erineva tänavasillutise materjaliga.
11. Erandina on lubatud hoone taastamine terviklikult (täies mahus) juhul, kui on olemas ajaloolise hoone dokumentatsioon ja kasutatakse ajaloolisi materjale ning ehitusmeetodeid.
12. Kui hoone tehniline seisukord ei võimalda hoonet säilitada, on lubatud selle asendamine sobiva uue hoonega.
13. Uusehituste ehitusmaterjale valides eelistada kogu vanalinna alal traditsioonilisi vanalinnale iseloomulikke ehitusmaterjale, fassaadide viimistlusi, arhitektuurseid detaile ja elemente.
14. Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid ja ajutiselt kasutatavaid materjale.

6 Muinsuskaitseeritingimused

Terviklik muinsuskaitse eritingimuste kaust asub planeeringu lisades. Väljavõte muinsuskaitse eritingimustest:

1. Käsitletavad kinnistud asuvad arheoloogiamälestisel „Asulakoht“, reg nr 27276 ja ehitismälestisel „Narva Linnakindlustused“, 14. saj-1863, reg nr 13999. Lisaks asub Raekoja pl 1 kinnistul ehitismälestis „Narva raekoda“, 1665-1671, reg nr 14004. See seab kinnistutele planeeritavale hoonestusele erinõuded. Kinnistutele on lubatud planeerida vaid muinsuskaitse eritingimustega lubatud muudatusi.
2. Eritingimustega käsitletatutel kinnistutel on mullatööd lubatud vaid peale arheoloogilisi uuringuid või arheoloogilise järelevalve all Muinsuskaitseameti väljaantud loa alusel.
3. Uue hoonestuse täpsem paigutus ning parameetrid (kõrgus, korruselisus, mahuline lahendus) tuleb kavandada lähtuvalt Narva Vanalinna üldplaneeringust.
4. Näha ette uue Läänemüüri tänava rajamine planeeringuala lääneossa. Tänav kavandada piki keskaegse linnamüüri lääneserva selliselt, et tänava idapoolne kõnnitee kattuks müüri asukoha ning laiusega. Hoonestust linnamüüri peale mitte kavandada. Linnamüüri täpne paiknemine selgitatakse välja arheoloogiliste uuringute käigus. Detailplaneeringu koostamisel lähtuda 2014. aastal OÜ Zoroaster teostatud arheoloogiliste eeluuringute materjalidest (Narva Raekoja ja selle lähiala detailplaneering. Arheoloogiliste eeluuringute aruanne. Töö nr 04082014/AE).
5. Näha detailplaneeringus ette Rüütli tänava äärses ajaloolises vaekoja hoone taastamine selle endises asukohas ning mahus. Hoone täpne asukoht selgitada välja arheoloogiliste uuringute kaudu. Vaekoja võimalikuks taastamiseks tellida eraldi

muinsuskaitse eritingimused ning projekt.

6. Raekoja restaureerimine lahendada eraldi muinsuskaitse eritingimuste ja projektiga.
7. Hoonestuse planeerimisel lähtuda ajaloolisest tänavavõrgust ja tänavajoontest. Tänavajoonte täpne paiknemine selgitatakse välja arheoloogiliste uuringute käigus. Detailplaneeringu koostamisel lähtuda olemasolevast ajaloolisest kaardimaterjalist ning 2014. aastal OÜ Zoroaster teostatud arheoloogiliste eeluuringute materjalidest (Narva Raekoja ja selle lähiala detailplaneering. Arheoloogiliste eeluuringute aruanne. Töö nr 04082014/AE). Helsingi tänava ajalooline siht taastada ja võtta tänavana kasutusele.

1 Planeeritava maa-ala kruntideksjaotamine

Planeeritud kruntide moodustamine, krundipiirid, pindala ja kasutamise sihtotstarve on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*. Peale Läänemüüri ja ajaloolise Helsingi tänava asukoha väljaselgitamist arheoloogiliste uuringute abil täpsustatakse Rütli tn 5 ajaloolised krundipiirid, vajadusel võib täpsustada ka ülejäänud planeeringuala kruntide piire.

2 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Kruntide kasutamise sihtotstarve on määratud vastavalt Vanalinna linnaosa üldplaneeringule. Pos 5 ja Rütli tn 5 puhul on planeeringualal lisatud väikeses mahus ärifunktsioon, mis ei ole vastuolus üldplaneeringus määratletuga. Pos 1, Pos 3 ja Rütli tn 5 ehitusalune pindala on planeeritud lähtuvalt üldplaneeringuga lubatust kuni 70% krundi pinnast. Pos 2 ja Pos 5 kruntide täisehitus on planeeritud suurem (vastavalt 92% ja 100%), kuna nende kruntide hoonete katustele ulatub planeeritud Stockholmi plats. Pos 4 säilib olemasolev hoone (raekoda). Pos 8 on ette nähtud Rütli tänava äärse ajaloolise vaekoja hoone taastamine selle endises asukohas ning mahus. Hoone täpne asukoht tuleb selgitada välja arheoloogiliste uuringute kaudu.

Planeeringu realiseerimiseks tuleb planeeringualal likvideerida kõik olemasolevad hooned, v.a ehitismälestis Narva raekoda.

3 Arhitektuurinõudedehitistele

Nõuded hoonete kõrgusele, korruste arvule ning katusekaldele on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Kõik planeeringualal tehtavad mullatööd on lubatud vaid peale arheoloogilisi uuringuid või arheoloogilise järelevalve all Muinsuskaitseametiga väljaantud loa alusel.

Raekoja restaureerimine (Pos 4) tuleb lahendada eraldi muinsuskaitse eritingimuste ja projektiga, mis tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Vastavalt üldplaneeringule on detailplaneeringus ette nähtud Rütli tänava äärse ajaloolise vaekoja hoone taastamine (Pos 8) selle endises asukohas ning mahus. Hoone täpne asukoht tuleb selgitada välja arheoloogiliste uuringute kaudu. Vaekoja võimalikuks taastamiseks tuleb koostada eraldi muinsuskaitse eritingimused ning projekt, mis tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Kuna vaekoja asukoht jääb Rütli tänav 2 asuvale elamule väga lähedale ning tõenäoliselt osaliselt ka selle alale, siis on vaekoja taastamine esialgses asukohas täies mahus võimalik peale Rütli tn 2 hoone (osalist) lammutamist.

Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 5 ja Rütli tn 5 hoonete ehitamiseks tuleb koostada projekt, mis tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Nendele kruntidele ehitatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ning sobituma ajaloolise vanalinna miljöösse. Pos 1 Viru tänava poolne hoonefassaad peab olema koos ärifunktsiooniga (kohvikud, poed) ning sissepääsuga Viru tänavalt.

Pos 2, Pos 4, Pos 5, Pos 7, Pos 8, Pos 9 ja Rütli tänava hoonestuse (v.a Pos 4 Raekoja hoone) ning välisruumi parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks on Narva linnavalitsus 2017. a EV 100 arhitektuuriprogrammi "Hea avalik ruum" raames koostöös Eesti Arhitektide Liiduga läbi viinud arhitektuurivõistluse „EV100: Narva vanalinna südame arhitektuurivõistlus“, mis lisaks käesoleva detailplaneeringu alale hõlmas ka planeeringuala vastas üle Suure tänava nn arheoloogiapargi ala. Ülejäänud planeeringuala hoonestuse ja välisruumi (Pos 1, Pos 3, Pos 6 ja Rütli tn 5) parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb läbi viia koostöös Narva linnavalitsusega ühtne või iga objekti kohta eraldi arhitektuurivõistlus(ed).

Pos 1 on kavandatud Narva linnavalitsuse uue hoone rajamine. BDA Consulting OÜ ja Komissarov Arhitektid OÜ 2014. a koostatud ruumiprogrammi kohaselt on linnavalitsuse hoone vajalik brutopind u 5400 m². Planeeritud suurim lubatud ehitusalune pindala 2715 m² võimaldab linnavalitsusele vajalikud ruumid lahendada kahekorruselise või kõrgema hoonemahuga. Võimalik on rajada kuni 4-korruselise hoone, mille brutopind on kuni kaks korda linnavalitsuse vajadusest suurem. Hoone esimesele korrusele on soovitatav rajada avalikkusele suunatud äripindu (kuni 20% brutopinnast). Hoonestusala Viru tänava poolsesse osasse on võimalik tänava tasapinnas rajada hoonealune parkla. Viru tänav asub reljeefil Rütli tänavast u 3 m madalamal, mistõttu on parkimiskorrus võimalik rajada lisaks neljale tervenisti maapealsele korrusele.

Pos 3 on planeeritud vastavalt üldplaneeringule kuni 4-korruselised ühiskondliku funktsiooniga hooned, mille esimestel korrustel on soovitatav rajada avalikkusele suunatud äripindu (kuni 20% brutopinnast). Rütli tn 5 maakasutus on vastavalt üldplaneeringule ühiskondlike ehitiste ala, krundi praegune katastriüksuse sihtotstarve on ärimaa. Detailplaneeringuga on antud võimalus Rütli tn 5 krundile ehitada kuni 4-korruselised nii ühiskondliku funktsiooniga hooneid kui ka ärihooneid ning ka vastavaid funktsioone kombineerida.

Pos 5 on Viru tänava äärde planeeritud ühekorruselise äriotstarbeline hoone ning selle taha Pos 2 krundile samuti ühekorruselise parkimismaja. Pos 5 ja Pos 2 hoonete katus peab jääma loodava Stockholmi platsi tasapinda ning tuleb integreerida nimetatud linnaväljaku koosseisu. Pos 2 ja Pos 5 katuste kõrgus tuleb täpsustada seoses arheoloogiliste uuringutega, võimaliku välja kaevatava Helsingi tänava kõrgusega ning rajatava Stockholmi platsi kõrgusega.

Helsingi tänavast läände jääva ajaloolise kvartali hoonestuse taastamisel Pos 1, Pos 3 ja Rütli tn 5 tuleb lisaks Vanalinna linnaosa üldplaneeringu reeglitest (vt Üldosa p 5) lähtuda ala ajaloolisest krundijaotusest ja hoonestuse struktuurist. Lubatud ei ole kvartalit täitva ühtse liigendamata suure hoonemahu kavandamine. Ka juhul, kui kvartal hoonestatakse ühe hoonega, peab see olema liigendatud ajaloolise hoonestuse struktuurist lähtuvalt. Sh on nt eelistatud sisehoovid ajalooliste sisehoovide asukohal jms. Rütli tänava, Helsingi tänava, Viru tänava ja perspektiivse Läänemüüri tänava äärsete hoonemahtude kavandamisel tuleb järgida ajalooliste hoonete karniisi- (räästa-) ja katuste harjajooni. Juhul kui kavandatakse ajaloolisest kõrgemaid hoonemahte, tuleb tänaväärsetel fassaadidel selgelt tajutaval viisil markeerida eelpoolmainitud karniisi- ja harjajooned. Kvartali sisse jäävate hoonemahtude juures ei ole kohustust järgida ajalooliste hoonete kõrguseid. Kavandatav hoonestus peab tänavaruumis taaslooma ajaloolise mastaabi tunde, olles samas kaasaegne ja kõrgetasemeline.



Väljavõte 2. osa ulatuses Narva südalinnast 1927. a. katastriplaanist (ERA.T-6.3.1553 leht 12)

Hoonete projekteerimisel planeeritaval alal tuleb läbi viia radooniuuring. Aladel, kus radooni sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirväärtuse (50 kBq/m^3) projekteerida ja ehitada vastavalt standardile EVS 840:2003 Radooniohutu hoone projekteerimine.

4 Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala kruntide juurdepääsud on Rüütli, Viru ja Suurelt tänavalt. Kuna Rüütli

tn 5 krunt ei piirne tänavaga, on seda teenindava transpordi juurdepääs võimalik lahendada läbi Pos 6 planeeritud endise läänemüüri asukohale planeeritud tee. Pos 3 võib juurdepääsutee rajada Rüütli tänavalt tänava poolt. Viru tänava sõidutee osa säilib olemasolevates piirides, kõnnitee on planeeritud laiendada kuni planeeritud hoonete fassaadini. Viru tänava katendites tuleb selgelt mõistetavalt markeerida erinevate materjalidega ajaloolise hoonestuse ja tänavate kontuurid.

Suure tänava sõidutee piirjooned on planeeritud vastavalt endise börsihoone maa-ala detailplaneeringule. Planeeringu põhijoonisel on näidatud ka võimalikud Rüütli tänava perspektiivsed piirjooned ajaloolise tänavakoridori taastamise korral. Hetkel ei ole ajaloolise tänavakoridori taastamine võimalik olemasolevate hoonete tõttu. Rüütli tänava servade täpne paiknemine selgitada välja arheoloogiliste uuringute käigus. Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud ajaloolisest kaardimaterjalist ja Raekoja hoonest.

Rüütli tänava teede piirjooni on eeskätt vaekoja hoone taastamise korral vajalik muuta. Rüütli tänava Raekoja platsiga ning Pos 4ga piirnevas lõigus on sõidutee põhjapoolne serv planeeritud ajaloolise kaardimaterjali alusel ajaloolise tee serva järgi. Vaekoja hoone kohal on raekoja ning vaekoja hoonete vaheline ruum 8 m, mistõttu on planeeritud sõiduteele kitsendus (sõidutee laius 3,5 m), mis sulgeb ühe sõiduraja (sarnaselt praegusele olukorrale Suurel tänaval endise börsihoone nurga juures). Kui kõnnitee on võimalik rajada läbi taastatava vaekoja hoone, siis on võimalik sõidutee rajada kõnnitee võrra laiem (kuni 5,5 m).

Raekoja lääne pool on planeeritud taastada põhja-lõuna suunaline endine Helsingi tänav jalakäijate tänavana. Tänav asukoht on täpsustatud arheoloogiliste eeluuringute käigus. Ajaloolise tee laius on ligikaudu 6 m. Helsingi tänavast lääne pool on planeeritud endise läänemüüri asukohale rajada samuti jalakäijate tee. Läänemüüri asukoht on arheoloogiliste uuringutega osaliselt kindlaks tehtud. Projekteerimise eelselt tuleb müüri asukoha täpsustamiseks läbi viia täiendavad arheoloogilised uuringud. Ajaloolised tänavad ning linnamüüri asukoht tuleb markeerida teekattematerjaliga (soovitavalt looduliku kivi kate – munakivi või täringukivi). Helsingi tänava osas võib kaaluda ka ajaloolise munakivisillutise väljakaevamist (arheoloogilise uuringu järgi 0.6...0.7 m sügavusel) ning tänava taastamist endisel kõrgusel, sel juhul langetada vastavalt ka kavandatava Stockholmi platsi ala pinda ning võimalusel ka Rüütli tänava pinda endisele kõrgusele.

Raekoja hoone lääne ja lõunaküljele, kuni Viru tänavani, on planeeritud Stockholmi platsi rajamine, mis Narva raekoja kvartali arendamise kontseptsiooni järgi peaks kujunema linna uueks peaväljakuks. Väljakut piiritleb lääne poolt Pos 1, Pos 3 ja Rüütli tn 5 planeeritud hoonefront ning idast raekoda ning TÜ Narva Kolledži hoone. Sellest peaks saama aktiivne linnaväljak, kus toimuvad linna jaoks olulised sündmused. Raekoja plats on teadvustatult ajalooline linna keskväljak, mis toetab peaväljakut, kuid on tegelikult peaväljakuks täna liiga väike. Planeeritud Stockholmi platsi pind ulatub Rüütli tänavast kuni Viru tänavani, st väljaku pind jääb ka Pos 2 parkimismaja ning Pos 5 ärihoone katusele. Kuna Viru tänav asub madalamal reljeefil, on taastatava Helsingi tänava Viru tänava poolsesse otsa planeeritud kaldtee rajamine (soovitavalt kaldega kuni 5%).

Narva raekoja kvartali arendamise kontseptsiooni järgi tuleb Stockholmi platsi puhul arvestada järgnevate teguritega:

Arvestada Vanalinna üldplaneeringut, muinsuskaitse nõudeid (sh eritingimusi) ja projekte;

Stockholmi plats on mitmeotstarbeline avalik linnaruum aktiivseks kasutuseks. Tagada tuleb sujuv ühendus tasandite vahel. Linnavalitsuse uus hoone avaneb Stockholmi platsile. Linnavalitsuse kvartali ümber on jalakäijate ala: ühel pool plats ja Helsingi tänav, teisel pool Läänemüüri tänav. Linnavalitsuse hoone esindusfassaad avaneb Stockholmi platsile: seal asub peasissepääs, samuti kodanike sissepääs teenindussaal. Ühtlasi tuleb arvestada vanalinna üldplaneeringu nõuet ajalooliste sillutiste ja hoonete markeerimisel. Helsingi tänava markeeringu analoogne tähistus on Tallinnas, kus Harju tänav on markeeritud Vabaduse platsil.

Haljastus arvestab platsi mastaapi ning olulisust. Platsi kasutus on sesoonselt erinev: arvestada konteinerhaljastuse, istumisalade, kontserdipaikade planeerimisel. Lahendus leitakse ideevõistlusega.

Platsi väikeobjektid ja mööbel peavad olema nüüdisaegsed. Linnamööbel on lõimitud platsiga ja erinevate kasutajagruppide vajadusi arvestav (trepid, pandused, istumistasandid, kaskaad, terrassid, liumägi). Võimalikud tänavaspordi elemendid on lõimitud platsiga – sh on turvalised, aga mitte rõhutatult ainult selleks otstarbeks kujundatud. Lahendus leitakse ideevõistlusega.

Väljaku valgustus peab olema kaasaegne. Tänavavalgustuse projekteerimisel tuleb arvestada kehtivaid tänavate valgustamise norme ning ümbritsevat hoonestust. Lahendus leitakse ideevõistlusega. Stockholmi platsil on erinevate valgusmängude kujundamise võimalus.

Kohvikute (sh vinoteegid jm) asukoht Raekoja platsil ja linnavalitsuse hoone esimesel korrusel. Võimalusel asub kohvikuid ka lähipiirkonnas teistes hoonetes.

Narva raekoja kvartali arendamise kontseptsiooni järgi, kui Stockholmi platsist saab linna uus peaväljak, jääb Raekoja plats intiimseks peaväljakut toetavaks väljakuks, mis samas toimib iseseisva ajaloolise keskusena. Raekoja platsi ääristavad uus maamärgiline TÜ Narva Kolledž ja ajalooline raekoja hoone (millesse kolib linnavolikogu saal ning turismiinfo keskus, keldrikorrusele kohvik, restoran, vinoteek või teetuba). Plats liitub ruumiliselt avara haljasalaga, mis omakorda liitub Pimeaja tänava ja jõeäärse rekreatsioonialaga.

Raekoja platsi taastamisel tuleb arvestada järgnevaga:

Raekoja platsi ja kavandatava Stockholmi platsi parima lahenduse leidmiseks toimub avalik arhitektuurivõistlus. Platsi projekteerimisel tuleb arvestada arhitektuurivõistluse võidutöö lahendusega.

Praeguse asfaldi all on Narva linnaplaneerimise ameti esindajate sõnul säilinud munakivisillutis u 0,5 m meetri sügavusel suurel määral. Võimalusel kasutada ära vanu kive platsi taastamisel.

Fassaadivalgustus, mis kuulub algse Raekoja platsiga seotud tegevuste juurde. Raekoja platsi valgustus peab olema kaasaegne. Sealhulgas võiks kaaluda vaatemängulise valgustuse lahendust, näiteks prožektorid igaõhtuste valgusmängude läbiviimiseks raekoja hoonel vms.

Platsi süvendamisel tekkiv kõrguste vahe annab võimaluse rajada platsi perimeetrisse istepingi või rinnatise. Platsil võib kasutada lisaks veel

mittestatsionaarsed liigutatavat mööblit vastavalt vajadusele. Platsi uued tänavavalgustid võiksid asuda perimeetris, platsi kahel küljel või ümbritsevate hoonete fassaadidelt, sh tuleb arvestada kehtivaid tänavate valgustamise norme ning ümbritsevat hoonestust. Ühtlasi arvestada vanalinna üldplaneeringu nõuet ajalooliste sillutiste ja hoonete markeerimisel.

Raekoja hoone soklikorruse uste kasutamiseks on vaja raekoja platsi tasand 0,5 meetri võrra (kus asub ka ajalooline sillutis) madalamaks viia. Kolledži hoone ehitamisel on sellega arvestatud.

Kõigi planeeringualal asuvad ajalooliste teede asukoht tuleb markeerida uutest teedest erineva teekattematerjaliga, soovitavalt graniidist täringukivi või loodusliku munakiviga.

Planeeringuala parkimislahendust tuleb käsitleda tervikuna, kuna igal krundil eraldi ei ole võimalik või otstarbekas parkimiskohti rajada, nt Rüütli tn 5 ja Pos 3. Planeeringuala parkimine on planeeritud Pos 1 ja Pos 2 kavandatud parkimismajas ning Pos 4 ja Rüütli tänava äärses väliparklas. Pos 4 on raekoja tagusele platsile lähtuvalt Vanalinna üldplaneeringust planeeritud parkla (20 kohta), see parkla on planeeritud ajutisena ning likvideeritakse peale Pos 1 ja Pos 2 parklate väljaehitamist. Pos 1 hoone soklikorrusele on planeeritud juurdepääsuga Viru tänavalt parkimismaja, kuhu on võimalik rajada kuni 60 parkimiskohta. Pos 2 on planeeritud juurdepääsuga Viru tänavalt parkimismaja, kuhu on võimalik rajada kuni 38 parkimiskohta. Kokku on planeeritud 118 parkimiskohta. Parkimiskohtade jaotus planeeritud kruntide vahel tuleb vajadusel kokku leppida krundi omanike vahel vastavate servituutide seadmisega. Busside parkimine planeeringualal on keelatud, lubatud on vaid peatumine. Busse tohib parkida ainult selleks ette nähtud kohtades.

Vastavalt Narva linna üldplaneeringule asub planeeringuala kesklinna vööndis, mille puhul parkimismateriivis on esitatud lubatud suurim parkimiskohtade arv. Vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 *Linnatänavad* on väikese külastajate arvuga asutuse puhul lubatud üks parkimiskoht 200 m² hoone suletud brutopinn kohta, suure külastajate arvuga asutuse puhul üks parkimiskoht 100 m² kohta ning restorani ja kohviku puhul üks parkimiskoht 300 m². Järgnevas tabelis on toodud kokkuvõtte normatiivsetest maksimaalsetest ning planeeritud parkimiskohtadest planeeringualal. Arvutatud on nii suure kui ka väikese külastajate arvuga asutuste variant. Väikese külastajate arvuga asutuse puhul on joonisel esitatud planeeritud parkimiskohti ülenormatiivselt ning neid tuleks projekteerimisel vastavalt vähendada, suure külastajate arvuga asutuse puhul jääb esitatud parkimisarv normi piiresse. Täpne parkimiskohtade arv tuleb määrata projekteerimisel vastavalt ehitatavate hoonete reaalsele brutopinnale ning reaalsele vajadusele ning mitte ületades normatiivi.

Projekteerimisel tuleb ette näha normide kohased jalgrataste parkimiskohad vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 *Linnatänavad*. Jalgrataste parkimiskohad peavad asuma hoonete sissepääsude läheduses, olema raamist lukustamise võimalusega ning soovitavalt varju all. Jalgrataste parkimiskohad lahendatakse projektiga.

Parkimiskohtade rajamisel tuleb parklad vastavalt kehtivale seadusandlusele varustada elektriautode laadimistaristuga.

Tabel 1

Parkimiskohtade kontrollarvutus

<i>Planeeritud krunt</i>	<i>Krundi suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>Hoonete suurim lubatud korruste arv</i>	<i>Maksimaalne hoonete suletud brutopind</i>	<i>Normatiivne suurim lubatud parkimiskohtade arv väikese külastajate arvuga asutus (1/200); v.a Pos 5 restoran, kohvik (1/300)</i>	<i>Normatiivne suurim lubatud parkimiskohtade arv suure külastajate arvuga asutus (1/100); v.a Pos 5 restoran, kohvik (1/300)</i>	<i>Planeeritud parkimiskohtade arv planeeringu põhijoonisel</i>
Pos 1	2715	4	10860	54	109	60
Pos 2	1126	-	-	-	-	0
Pos 3	410	4	1640	8	16	0
Pos 4	745	3	2235	11	22	20
Pos 5	431	1	431	1	1	38
Pos 6	0	-	-	-	-	0
Pos 7	0	-	-	-	-	0
Pos 8	130	2	260	1	3	0
Pos 9	0	-	-	-	-	0
Rüütli tn 5	300	4	1200	6	12	0
Raekoja plats	0	-	-	-	-	0
Rüütli tänav	0	-	-	-	-	0
Kokku	5857	-	16626	82	163	118

5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu põhijoonisel on näidatud võimalik säilitatav ning likvideeritav kõrghaljastus. Planeeritud hoonestusaladelt ning väljakute ja teede alt tuleb olemasolev kõrghaljastus eemaldada. Kogu planeeringulahenduse realiseerumisel on eeldatav vajalik likvideeritavate puude arv 62. Kui projektlahendus võimaldab, võib planeeringu joonistel likvideeritavana näidatud puid, mis on heas tervislikus seisukorras, ka säilitada. Säilitada tuleb Viru tänava äärsed puuderead, v.a planeeritud kruntide juurdepääsuteede kohal asuvad puud.

Pos 6 on planeeritud avalikuks pargialaks, millele tuleb koostada terviklik kujundusprojekt. Soovitav on leida alale parim lahendus ideevõistlusega koos Pos 1 planeeritud hoonega ning Stockholmi platsiga. Pos 6 krundil asuvaid olemasolevaid puid võib kujunduslahenduse tulemusel vajadusel likvideerida.

Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu planeeringuala piires arvestades tehnovõrkude kaitsevöönditega. Projekteerimisel tuleb ette näha pargiteede, prügikonteinerite, pinkide, valgustite ja muu vajaliku inventari kompleksne lahendus. Stockholmi platsi ning Raekoja platsi kujunduslahenduses tuleb arvestada ka peatükis 4 kirjeldatuga.

Vastavalt Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringule ei ole ühiskondlike ehitiste alal kohustuslikku krundi haljastusprotsenti seatud. Ärihoonete alal on üldplaneeringu kohaselt nõutud krundi heakorrastatud haljastamine vähemalt 10% ulatuses krundi pindalast. Planeeritud äriotstarbelised krundid, kus tuleb tagada haljastamine vähemalt 10% ulatuses krundi pindalast on Pos 5 ning Rüütli tn 5 (võimalik ka ühiskondliku hoone maakasutus). Pos 5 haljastuse võib rajada ka katusehaljastusena

Stockholmi platsi koosseisus (nt konteinerhaljastus). Kõigi avaliku funktsiooniga hoonete ehitusprojekti juurde tuleb koostada haljastusprojekt, kus on täpselt määratud katendite tüübid ja haljastuse liigilisus.

Vastavalt Keskkonnaameti 28.03.2016 kirjale nr 6-2/16/2569 (vt planeeringu lisad) ulatub planeeringualale *Looduskaitseseaduse* alusel II kaitsekategooriasse kuuluvate pargi-nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*), hõbe-nahkhiire (*Vespertilio murinus*), kääbus-nahkhiire (*Pipistrellus pipistrellus*), põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*) ja veelendlase (*Myotis daubentonii*) leviala. Ala on keskkonnaregistris piiritletud kui oluline nahkhiirte toitumisala. Nahkhiired toituvad putukatest, keda nad püüavad jõe kohal ning puuvõrades ja puude lähedal. Nahkhiirte poegimiskolooniad asuvad puuõõnsustes või hoonetes ning suviste varjepaikadena kasutatakse samuti väiksemaid õõnsusi nii puudes kui hoonetes.

Looduskaitseseaduse § 55 lõike 6 alusel on kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmise ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal keelatud. Kuna alal on registreeritud II kaitsekategooriasse kuuluvate nahkhiireliikide toitumisala ning planeeringualal kasvavad puud on nahkhiirte varjepaigad, ei saa lubada puude raiet nahkhiirte paljunemise ja poegade kasvatamise ajal. Sellest lähtuvalt tuleb arvestada ajalise piiranguga: puude raie ja/või hoolduslõikus ei ole lubatud 1. maist 30. septembrini.

Looduskaitseseaduse § 3 lõike 2 kohaselt loetakse liigi seisund soodsaks, kui selle asurkonna arvukus näitab, et liik säilib kaugemas tulevikus oma looduslike elupaikade elujõulise koostisosana, kui liigi looduslik levila ei kahane ning liigi asurkondade pikaajaliseks säilimiseks on praegu ja tõenäoliselt ka edaspidi olemas piisavalt suur elupaik. Arvestada tuleb, et nahkhiirtele olulisi puid säiliks planeeringualal võimalikult palju, et oleks tagatud terviklik toitumis- ja varjepaikade ala ning liigi säilimine. Silmapaistvalt jämeda tüve ja suure võraga puud on väärtuslikud nahkhiirte varjepaikadena, mistõttu neid tuleb säilitada võimalikult suurel hulgal. Hoiduda tuleb ühest kohast korraga paljude vanade puude mahavõtmisest.

Samuti juhivad Keskkonnaamet tähelepanu asjaolule, et kuna tegemist on II kaitsekategooriasse kuuluvate nahkhiireliikide toitumisalaga, tuleb ka valgustuse osas arvestada nahkhiirtega. Selleks tuleb arvesse võtta järgmist:

1. Liigikaitsest lähtuvalt tuleb valida sellised valgustid, mis suunavad valguse maapinnale. Valgustus ei tohi valgustada puude võrasid. Mida vähem valgusteid ja mida madalamal paiknevad nende kuplid, seda sobivamad.
2. Suvisel ajal (1. maist 30. septembrini) on soovitatav valgustust mitte kasutada.
3. Valgustamiseks kasutada LED-valgusallikaid.

6 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujaga vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 54 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Kui kõrvuti asuvate hoonete vahekaugus kavandatakse alla 8 m, tuleb projekteerimisel vastav sein osa ette näha tulemüüri nõuetele vastavana.

Päästetehnika juurdepääsu võimaldamiseks tuleb Pos 6 planeeritud kõnnitee ala, Pos 9 kõnnitee ala, Viru ja Rütli tänava äärde planeeritud hoonetega piirnevad kõnnitee alad ning Pos 4 ja Raekoja platsi ala hoonetest minimaalselt 4m ulatuses rajada päästetehnika massi arvestava kandevõimega. Samuti tuleb päästetehnika massi arvestava kandevõimega rajada võimalikud Pos 1, Rütli tn 5 ja Pos 3 hoonete vahelised alad hoonete seintest vähemalt 4 m ulatuses. Teede projekteerimisel tuleb arvestada päästetehnika pööramisraadiusega.

7 Tehnovõrgud ja rajatised

7.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala on varustatud elektri-, side-, vee-, kanalisatsiooni, sademeveekanalisatsiooni, gaasi-, kaugkütte ning tänavavalgustuse liinidega. Üks elektrialajaam asub Veski tn 6a ja teine Viru tn 11a krundil. Rütli tn 3 asub veehaare, mis on kavas likvideerida. Pos 4 (raekoda) säilivad olemasolevad tehnovõrkude ühendused.

Planeeritud tehnovõrkude (sh alajaama) asukohta on lubatud projekteerimisel kooskõlastatult vastava võrgu valdaja ning maaomanikega vajadusel muuta.

7.2 Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud vastavat AS Narva Vesi väljastatud tehnilistele tingimustele nr C/288-1. Viru tn poolsete kruntide (Pos 1 ja Pos 5) veeühendus on planeeritud olemasolevast Viru tänava ühisveevõrgu torustikust. Rütli tänava poolsete kruntide (Pos 3 ja Rütli tn 5) veeühendus on planeeritud olemasolevast Rütli tänava ühisveevõrgu torustikust.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega. Olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad Vestervalli ja Rütli tänava ristmiku juures ning Suure ja Rütli tänava ristmiku läheduses. Viru tänavale on planeeritud uue hüdrandi asukoht.

7.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud hoonete reoveekanalisatsioon on planeeritud vastavat AS Narva Vesi väljastatud tehnilistele tingimustele nr C/288-1. Viru tn poolsete kruntide (Pos 1 ja Pos 5) reovesi on planeeritud kanaliseerida Vestervalli tänava kanalisatsioonitorustikku. Rütli tänava poolsete kruntide (Pos 3 ja Rütli tn 5) reovesi on planeeritud kanaliseerida Rütli tänava kanalisatsioonitorustikku.

Viru tänava poolsete kruntide sademevesi on planeeritud suunata olemasolevasse Vestervalli tänava sademeveetorustikku Viru tänavale planeeritud sademeveekanalisatsiooni toru kaudu. Rütli tänava poolsete kruntide sademevesi on planeeritud suunata olemasolevasse Vestervalli tänava sademeveetorustikku Rütli tänavale planeeritud sademeveekanalisatsiooni toru kaudu.

7.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilistele tingimustele nr NEV/37699-1. Vastavalt Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringule kuulub praegu Raekoda ja selle lähiala elektrienergiaga varustav alajaam (AJ-62, Viru

tn 11a) likvideerimisele ja selle asemele on ette nähtud uus kahetrafoline alajaam, mis peab tagama nii olemasolevate kui ka lisanduvate tarbijate võimsusvajaduse. Alajaam on planeeritud Pos 2 hoone mahtu (parkimishoonesse). Samuti on lubatud erilahendused, nt maa-alune alajaam, kuid need lahendused peab eelnevalt eraldi kooskõlastama. Ehitatavasse hoonesse planeeritud alajaama puhul peab arvestama Elektrilevi OÜ nõuetega: „Nõuded alajaama ruumile ehitises (ehitatavas hoones)“ P387/1. Seoses alajaama asukoha muutumisega on planeeritud ka olemasolevate tarbijate ümberühendamine uue alajaama toitele, planeeritud on vajalikud uued kaabelliinide trassid. Uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud uute madalpinge ja keskpinge maakaabelliinide trassid kuni planeeringualast ida pool asuva *Raamatukogu ja selle lähiala detailplaneeringuga* kavandatava uue alajaamani.

Planeeritavate kinnistute elektrivarustus on ette nähtud maakaablitega planeeritud alajaamast. Liitumiskilbid paigaldada soovitavalt alajaama juurde või hoone sisse (fassaadiga tasa). Kaablitransiid-, liitumiskilpide toide kavandada ringtoitena madalpinge maakaabelliinidega uuest alajaamast, kasutades võimalusel optimaalseima lahenduse eesmärgil ära ka lähikonnas asuvate teiste olemasolevate alajaamade võimalusi (ringtoide ühe alajaama eri sektsioonide vahel või ringtoide eri alajaamade vahel). Uue alajaamaga piirnevate kinnistute elektrivarustus näha ette vastavalt võimsusvajadusele kas otse alajaamast või alajaama juurde paigaldatavast liitumiskilbist. Juhul, kui ühe kinnistu sees projekteeritakse mitu eraldiseisvat ja funktsioneerivat hoonet, näha projekteerimisel ette eraldi liitumispunktid. Kaablitransiid-, liitumiskilbid peavad jääma ööpäevaringselt vabalt teenindatavaks. Liitumispunkt teeninduspiiriga hakkab paiknema tarbija toitekaabli ühendusklemmidel liitumiskilbis. Liitumiskilbist edasi tuleb määrata kaablitrass tarbija kaablile.

7.5 Soojavarustus

Planeeritud hoonetele on planeeritud kaugküttega liitumise võimalus. Vastavalt AS Narva Soojusvõrgu tehnilistele tingimustele nr NS-1-12/41-2 on uute hoonete võimalik liitumine soojustrassiga, mis asub kulgeb planeeringuala lääneservas. Planeeritud hoonestusalade alla jäävad soojustrassid on planeeritud ümber tõsta hoonestusalade väliselt hoonestamisest huvitatud isiku kulul.

7.6 Gaasivarustus

Planeeringuala gaasivarustus on planeeritud vastavalt AS Gaasivõrgud tehnilistele tingimustele nr. PJ -619/16. 1. Planeeringualal asub ASle Eesti Gaas kuuluv kinnistu Vestervalli tn 10a, millel paikneb gaasi rõhu reguleeripunkt ja mis on hoonena registreeritud. Samuti jäävad planeeringualale, osaliselt planeeritud hoonestusalade alla, ASle Eesti Gaas kuuluvad maagaasi A- kategooria ja B-kategooria jaotustorustikud. Kuna olemasolev gaasi rõhu reguleeripunkti hoone ning kinnistu jäävad osaliselt endise läänemüüri asukohale, kuhu on planeeritud jalgteerajamine, on planeeringus ette nähtud selle asendamine krundiga Pos 10 Rütli tänava ääres. Gaasi rõhu reguleeripunkti hoone on lubatud piirata kuni 2 m kõrguse võrkaiaaga, hoone ning aia arhitektuurne lahendus tuleb kooskõlastada Narva Linnavalitsusega. Olemasolev gaasitorustik, mis jääb ehitatavate hoonete alla, tuleb ümber tõsta hoonestusala väliselt. Kõik uue kinnistu moodustamisega, vajalike eel- ja tööprojektide koostamisega, olemasolevate gaasitorustike ümberpaigutamisega, likvideeritava gaasipaigaldise demontaažiga, uue gaasi rõhu reguleeripunkti hoone

ehitamisega (v.a tehnoloogiline sisseseade) tekkivad rahalised kohustused kannab planeeringust huvitatud isik.

Planeeritud hoonetele on kavandatud B-kategooria gaasitorustikuga liitumise võimalus.

7.7 Telekommunikatsioonivarustus

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 26491277 on planeeritud hooneteni kavandatud sidekanali rajamise võimalus olemasolevatest Viru ja Rütli tänava sidekanalitest. Olemasolev hoonestusala alla jääv sidekanal on ette nähtud ümber tõsta hoonestusala väliselt hoonestamisest huvitatud isiku kulul.

8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Kruntidele tuleb projekteerimisel ette näha prügikonteinerite asukoht.

Eesvoolu suunatav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsus 29.11.2012 määrusele nr 99 *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed*. Parklatest kokku kogutav sademevesi on planeeritud puhastada liiva- õlipüüduriga.

Planeeringuala asub arheoloogiamälestisel „Asulakoht“, reg nr 27276 ja ehitismälestisel „Narva Linnakindlustused“, 14. saj-1863, reg nr 13999. Lisaks asub Raekoja plats 1 kinnistul ehitismälestis „Narva raekoda“, 1665-1671, reg nr 14004. Planeeringualal on tegevused lubatud vastavalt Muinsuskaitseseadusele. Enne ehitustööde algust tuleb planeeringualal (sh tänavate ja trassikoridoride osas) läbi viia arheoloogiline lausuuring. Enne projekteerimist tuleb ehitusaladel ja kommunikatsioonitrasside asukohas läbi viia täiemahulised arheoloogilised uuringud. Ajaloolised kivihoonestuse jäänused tuleb säilitada *in situ* (maksimaalsel võimalikul viisil). Seal, kus vähegi võimalik, tuleb püüda ehitusjäänuseid eksponeerida. Konserveerimisel vältida ette- ja pealeladu.

9 Servituutide seadmise vajadus

Raekoja plats 2 ning Pos 4 on planeeritud üleehituservituudi seadmise vajadus Pos 2 parkimismaja ehitamiseks. Pos 9 on planeeritud üleehituservituudi seadmise vajadus Rütli tn 5 planeeritud hoone ehitamiseks. Rütli tn 5 on planeeritud teeservituudi seadmise vajadus endise läänemüüri asukohale rajatava avaliku jalgte ehitamiseks ja avalikuks kasutamiseks. Teeservituudi ning üleehituservituudi alad on näidatud joonisel 4.

Pos 2 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seamise vajadus planeeritud alajaamale ja elektrikaablitele elektrivõrgu valdaja kasuks. Elektrikaablite servituudialad planeeritud alajaamast kuni planeeringualast ida suunas jääva *Raamatukogu ja lähiala detailplaneeringus* kavandatud alajaamani on näidatud *Raamatukogu ja lähiala detailplaneeringus*. Pos 2 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seamise vajadus planeeritud kaugküttetorustikule kaugküttevõrgu valdaja kasuks. Liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seamise vajadus on näidatud joonisel 5.

10 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede, platside ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja era-ala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- vajadusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurdeviivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

11 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi igakordsel omanikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös võrguvaldajatega vastavalt liitumistingimustele ning tehniliste tingimuste alusel koostatud projektidele. Olemasolevate tehnovõrguliinide ümberehitus toimub koostöös vastava võrgu valdajaga planeeringust huvitatud isiku kulul.

Kogu uushoonestuse ja välialade kavandamisel tuleb parim lahendus leida avatud arhitektuurivõistlus(t)ega, mis tuleb läbi viia koostöös Narva linnavalitsusega. Soovitav on ideevõistlusega lahendada kogu planeeringuala terviklikult või maksimaalselt suurtes osades, nt Pos 1, Pos 3, Pos 6 ja Rütli tn 5 korraga.

Kõik planeeringualal tehtavad tööd on lubatud vaid vastavate muinsuskaitse eritingimuste ning projekti alusel, mis on kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga.

Kõik planeeringualal tehtavad mullatööd on lubatud vaid peale arheoloogilisi uuringuid või arheoloogilise järelevalve all Muinsuskaitseameti poolt välja antud loa alusel.

JOONISED

- 1 Situatsiooniskeem M 1:5000
- 2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:1000
- 3 Olemasolev olukord M 1:500
- 4 Planeeringu põhijoonis M 1:500
- 5 Tehnovõrgud M 1:500
- 6 Planeeringu lahenduste illustatsioon