

LOOVMAASTIK OÜ

Address: L.Tolstoi 14-1 Tartu 50106

tel: +372 52 39 277 email: [info@loovmaastik.ee](mailto:info@loovmaastik.ee)

reg nr: 11892958

mtr nr: EEP002663

Muinsuskaitse tegevusloa reg nr: E 584/2011

Töö nr 089DI17

A – 089DI17



Huvitatud asutus: Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet

reg nr: 75029820

Address: Peetri plats 5, 20308 Narva

Kontaktandmed: Tel. 3599050, E-post: [info@narvaplan.ee](mailto:info@narvaplan.ee)

Objekti asukoht: Narva linn

# KRAAVI TN 1 MAA-ALA

## DETAILPLANEERING

### DETAILPLANEERING

Mälestised:

Nimi: Asulakoht, Mälestise reg nr: 27276, Asukoht: Narva linn

Nimi: Narva linnakindlustused, Mälestise reg nr: 13999, Asukoht: Narva linn

Nimi: Narva gümnaasiumi hoone kaitsevöönd, Mälestise reg nr: 14006, Asukoht: Narva linn

Volitatud maastikuarhitekt VII / planeerija

Toomas Pöld /*Allkirjastatud digitaalselt*/

Tartu

23.08.2019

## Sisukord

<b>1.</b>	<b>Seletuskiri .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1.</b>	<b>Detailplaneeringu koostamise alused .....</b>	<b>6</b>
1.1.1.	Alusmaterjalid .....	6
1.1.2.	Lähtedokumendid .....	6
1.1.2.1	Maakonnaplaneeringud .....	6
1.1.2.2	Üldplaneeringud: .....	6
1.1.2.3	Detailplaneeringud: .....	6
1.1.2.4	Määrused: .....	7
1.1.2.5	Seadused: .....	7
1.1.2.6	Eesti Standardid: .....	7
1.1.2.7	Arengukavad ja muu.....	7
1.1.2.8	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud .....	8
<b>1.2.</b>	<b>Detailplaneeringu ülesanded .....</b>	<b>8</b>
<b>1.3.</b>	<b>Olemasolev olukord .....</b>	<b>9</b>
1.3.1.	Olemasolev juurdepääs ja liikluskorraldus .....	9
1.3.2.	Planeeringuala ja lähiala olemasolev hoonestuse kirjeldus .....	9
1.3.3.	Olemasolevad piirded .....	11
1.3.4.	Olemasolev haljastus ja maapind .....	11
1.3.5.	Radoon .....	12
1.3.6.	Kaitstavad loodusobjektid planeeringualal ja selle lähikümbruses .....	12
1.3.7.	Kultuurimälestised planeeringualal ja selle lähikümbruses .....	12
1.3.8.	Olemasolevad kitsendused/piirangud .....	13
1.3.9.	Planeeringuala olemasolevate kinnistute andmed .....	15
1.3.10.	Olemasolevad tehnovõrgud .....	15
<b>1.4.</b>	<b>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....</b>	<b>15</b>
1.4.1.	Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud.....	17
<b>1.5.</b>	<b>Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringu järgsed detailplaneeringute koostamise tingimused .....</b>	<b>17</b>
<b>1.6.</b>	<b>Muinsuskaitse eritingimused Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneeringu koostamiseks .....</b>	<b>19</b>
<b>1.7.</b>	<b>Planeerimislahendus .....</b>	<b>23</b>
1.7.1.	Vastavus üldplaneeringule .....	23
1.7.2.	Planeeritud krundijaotus .....	23
1.7.3.	Kruntide ehitusõigus .....	24

1.7.4.	Planeeritud hoonestusala .....	24
1.7.5.	Arhitektuurinõuded ehitistele.....	25
1.7.6.	Tänavavõrk ja liikluskorraldus.....	26
1.7.7.	Keskonnakaitse, haljastus ja heakord.....	27
1.7.8.	Vertikaalplaneerimine .....	27
1.7.9.	Jäätmemajandus .....	28
1.7.10.	Tuleohutus ja ehitiste vahelised kujad .....	28
1.7.11.	Tervisekaitse.....	29
1.7.12.	Kitsendused .....	29
1.7.13.	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	29
1.7.14.	Tehnovõrkude lahendus .....	30
1.7.14.1	Veevarustus, tuletõrje veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademeveekanaliseerimine .....	31
1.7.14.2	Gaasivarustus .....	35
1.7.14.1	Kaugkütte varustus.....	37
1.7.14.2	Elektrivarustus.....	39
1.7.14.3	Telekommunikatsiooni varustus .....	41
1.7.14.1	Tänavavalgustus .....	43
1.7.15.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine .....	43
1.7.16.	Planeeringu rakendamise võimalused .....	43
<b>2.</b>	<b>Joonised .....</b>	
2.1.	<b>Joonis 1 - Situatsiooniskeem.....</b>	
2.2.	<b>Joonis 2 - Geodeetiline alusplaan.....</b>	
2.3.	<b>Joonis 3 - Olemasolev olukord .....</b>	
2.4.	<b>Joonis 4 - Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....</b>	
2.5.	<b>Joonis 5 – Põhijoonis .....</b>	
2.6.	<b>Joonis 6 – Tehnovõrkude koondplaan .....</b>	
2.7.	<b>Olemasoleva olukorra 3D mudeli pildid .....</b>	
2.8.	<b>Planeeritud lahenduse 3D mudeli pildid .....</b>	
<b>3.</b>	<b>Lisad.....</b>	
3.1.	<b>Lisa 1 - Dendroloogiline inventeerimine .....</b>	
3.2.	<b>Lisa 2 - Muinsuskaitse eritingimused ja arheoloogilised eeluuringud .....</b>	
3.3.	<b>Lisa 3 - Kinnistusraamatu väljavõte .....</b>	
3.4.	<b>Lisa 4 - Narva linnavolikogu otsus detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.....</b>	

- 3.5. Lisa 5 - Narva Linnavalitsuse kooskõlastus Kraavi tn. 1 maa-ala detailplaneeringu eskiisile 22.08.2018 nr 1-12.1/7897-3.....**
- 3.6. Lisa 6 - Narva Eesti Gümnaasiumi kiri Narva Linnavalitsusele 20.02.2019.....**
- 3.7. Lisa 7 - Muinsuskaitseameti kooskõlastus Kraavi tn. 1 maa-ala detailplaneeringu eskiisile 20.02.2019.a. nr. 5.1-17.5/340-1.....**
- 3.8. Lisa 8 - AS Gaasivõrgud, tehnilised tingimused .....**
- 3.9. Lisa 9 - Narva soojusvõrk, tehnilised tingimused .....**
- 3.10. Lisa 10 - Narva Vesi, tehnilised tingimused.....**
- 3.11. Lisa 11 - Telia, tehnilised tingimused.....**
- 3.12. Lisa 12 - VKG Elektrivõrgud, tehnilised tingimused .....**
- 3.13. Lisa 13 - Narva Linnavalitsuse korraldus Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kohta 16.10.2019 nr 764-k47**
- 3.14. Lisa 14 - Vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku teade ajalehes Narva linnaleht 01.11.2019 .....**
- 3.15. Lisa 15 - Vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku teade ajalehes Põhjarannik 02.11.2019.....**
- 3.16. Lisa 16 - Narva Linnavalitsuse kiri planeeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kohta planeeringuala piirinaabritele 11.11.2019 nr 1-13.1/4270.....**
- 3.17. Lisa 17 - Selgitustaotlus Narva Linnavalitsuse korraldusele 16.10.2019 nr 764-k, kiri allkirjastatud ja saadetud 02.12.2019 .....**
- 3.18. Lisa 18 - Narva Linnavalitsuse vastuskiri selgitustaotlusele 18.12.2019 nr 1-12.1/13156-2 .....**
- 3.19. Lisa 19 - Narva Linnavalitsuse kiri planeeringu avaliku arutelu toimumise kohta planeeringuala piirinaabritele 20.12.2019 nr 1 -13. 1/4816**
- 3.20. Lisa 20 – Avaliku arutelu teade ajalehes Narva linnaleht 20.12.2019.....**
- 3.21. Lisa 21 – Avaliku arutelu teade ajalehes Põhjarannik 21.12.2019 ...**
- 3.22. Lisa 22 – Planeeringu avaliku arutelu protokoll 10.01.2020 nr 1 - 12. / 355.....**

- 3.23. Lisa 23 - Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri ja planeerimise osakonna peaarhitekti selgitav kiri huvitatud isikule planeeringu materjalide kätte saamise kohta 10.01.2020 .....**
- 3.24. Lisa 24 - Narva Linnavalitsuse korraldus Kraavi tn. 1 maa-ala detailplaneeringu kehtestamise kohta 17.03.2020 nr 209-k.....**
- 3.25. Lisa 25 – Kehtestamise teade ajalehes Narva linnaleht.....**
- 3.26. Lisa 26 – Kehtestamise teade ajalehes Põhjarannik 04.04.2020.....**
- 4. Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastused.....**

## 1. Seletuskiri

### 1.1. *Detailplaneeringu koostamise alused*

#### 1.1.1. Alusmaterjalid

- Narva Linnavolikogu 20. 10. 2016 otsusega nr 239 Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine vt lisa 4.

#### 1.1.2. Lähtedokumendid

##### 1.1.2.1 *Maakonnaplaneeringud*

- maavanema 28. 12. 2016 korraldusega nr 1-1/2016/278 kehtestatud Ida-Viru maakonnaplaneering.

##### 1.1.2.2 *Üldplaneeringud:*

- Narva Linnavolikogu 22. 11. 2012 otsusega nr 132 kehtestatud Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneering.

##### 1.1.2.3 *Detailplaneeringud:*

- Narva Linnavolikogu 26. 09. 2013 otsusega nr 89 algatatud Raekoja ja selle lähiala detailplaneering;
- Narva Linnavolikogu 18. 04. 2013 otsusega nr 32 algatatud Raamatukogu ja selle lähiala detailplaneering;
- Narva Linnavolikogu 19. 04. 2012 otsusega nr 55 kehtestatud Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piiratud maa-ala detailplaneering.

#### **1.1.2.4 Määrused:**

- Narva Linnavolikogu 01. 12. 2006 määrus nr 48 „ Narva linna ehitusmääruse kinnitamine“ <https://www.riigiteataja.ee/akt/409052013019>;
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, (<https://www.riigiteataja.ee/akt/104042017014> );
- Vabariigi Valitsuse 24. jaanuar 1995. a määrusega nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused“.

#### **1.1.2.5 Seadused:**

- Ehitusseadustik;
- Planeerimisseadus;
- Veeseadus;
- Tuleohutuse seadus;
- Looduskaitse seadus.

#### **1.1.2.6 Eesti Standardid:**

- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise isolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur, Osa 1: Linnaplaneerimine

#### **1.1.2.7 Arengukavad ja muu**

- Taotlus "Narva Eesti Gümnaasiumi ümberkorraldamisel tekkiva põhikooli õppehoone ehitamine ja sisustamine" esitamisest meetme "Koolivõrgu korrastamine" alategevusse "Põhikoolivõrgu korrastamine perioodil 2014-

2020” investeringute kava koostamiseks. Projekti omafinantseering on kinnitatud Narva Linnavolikogu 09.06.2016 otsusega nr 185;

- Narva linna arengukava 2008-2019;
- Narva munitsipaalharidussüsteemi arengukava 2015-2020.

### **1.1.2.8 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud**

#### **Geodeesia**

Detailplaneeringu koostamise geodeetiliseks alusplaaniks on võetud Metricus OÜ poolt 2017. a novembris koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr 17G7962, täpsusastmega M 1:500.

#### **Dendroloogia**

Dendrooloogiline inventuur viidi läbi detsembris 2017, Narva linnas, Kraavi tn 1 kinnistul ja sellega piirneval tänava maa-alal. Puittaimestiku haljastusliku hinnangu koostas ja välitööd teostas Loovmaastik OÜ (volitatud maastikuarhitekt VII: Toomas Pöld), töö nr 089DI17 vt lisa 1.

#### **Muinsuskaitse eritingimused ja arheoloogilised eeluuringud**

Muinsuskaitse eritingimused ja arheoloogilised eeluuringud viidi läbi ning koostati 2017. aastal Narva linnas, Kraavi tn 1 kinnistul. Muinsuskaitse eritingimused koostas ja arheoloogilised eeluuringud teostas OÜ Gradiens (Aleksander Nikityuk ja Ilja Davõdov), töö nr 030717 vt lisa 2.

### **1.2. Detailplaneeringu ülesanded**

- Krundipiiride täpsustamine;
- Maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- Ehitusõiguse määramine.
- Liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- Tehnovõrkude asukohtade määramine.



### **1.3. Olemasolev olukord**

#### **1.3.1. Olemasolev juurdepääs ja liikluskorraldus**

Planeeringuala asub Narva linnas, vanalinna linnaosas. Planeeringuala on piiratud lõunast Kraavi, läänest Vestervalli, idast Moonalao ja põhjast Vaeslapse tänavaga.

Kõigilt eelnimetatud tänavatelt on tagatud juurdepääs planeeringualale jalgsi, jalgrattaga (piki sõiduteed või jalg- ja jalgrattateed Vestervalli tänava ääres), kui ka autoga. Arvestades, et planeeringuala jääb linna südamest kuni 500m kaugusele siis on tagatud ka hea juurdepääsetavus ühistranspordiga, lähim ühistranspordi peatus „Polikliinik“ jääb planeeringualast 100-200m kaugusele.

Planeeringuala ümbritsevad tänavad on kõik kahesuunalised va Vaeslapse tn ning Moonalao tänav on Kraavi tn 1 kinnistu sisene tupiktee, mida võib kasutada ainult kinnistu omaniku loal ja kus koolil on hetkel võimalik parkida üksikuid autosid.

#### **1.3.2. Planeeringuala ja lähiala olemasolev hoonestuse kirjeldus**

*Meie ajani jõudnud esimese Narva linna plaani (1634) järgi otsustades paiknes uuritav maa-ala väljaspool toleaeget linnapiiri. Kuni 17. sajandi viimase veerandini oli Kraavi maa-ala hoonestamata ja kujutas endast ulatuslikku tühermaad, kus asusid linna karjamaad ja linnaelanike aiamaad, mida läbis linna põhjapoolsetest väravatest väljunud ning sadamasse ja edasi läände (Wesenbergi suunas) viinud tee (praegu Rakvere tänav) vt täpsemalt planeeringuala kohta koostatud muinsuskaitse eritingimusi ja arheoloogilisi eeluuringuid lisas 2.*

*Kehtivas Vanalinna linnaosa üldplaneeringus on toodud välja, et Vanalinna linnaosa arendamisel tuleb väärtustada erinevatest ajalooperioodest pärit hoonestust. Sellega seoses nähakse linnaosa üldplaneeringus ette sõjajärgsel perioodil ehitatud hoonete säilimine ja nende ehitusaegse ilme taastamine (Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering (Plan-2007-61\_Narva vl\_UP\_tekst.pdf) <http://www.narvaplann.ee/>, 30.07.2017).*

*Kraavi tn 1 maa-ala pakub huvitavat erinevatest ajastutest pärinevate planeeringualaste ja arhitektuuriliste elementide segunemise näidet. Nimetatud maa-ala kruntide jaotus, linnaplaneeringu põhimõtted ja tänavatevõrk pärineb Rootsi ajast. Hoonestuse paiknemise printsiip ja kõrghaljastus õuepoolisel alal pärineb 19. sajandi teisest poolest - 20. sajandi algusest. Olemasolevad õppehooned esindavad 1950ndate ja 1960ndate aastate arhitektuuri. Arhitektuurilisest ja ehitusajaloolisest seisukohast vaadatuna pakub olemasolevast hoonestusest huvi eelkõige 1960. aastal valminud õppehoone (nn 2. keskkooli vana korpus, projekti autor ja projekteerija E. Uuslail). Õppehoone on ehitatud Kraavi tn 6 (end. tütarlastegümnaasiumi lõunapoolne tiib) hoone vundamentidele. 1963. aastal lammutatud Moonalao tn 2 hoone kohale rajatud hooneosa on sõjaeelsest hoonest kõrgem, samas järgib sõjaeelse hoonestuse paiknemist tänava ääres. Ehitusajaloolisest seisukohast vaadatuna omab Kraavi tänava äärne nn vana korpus suurt väärtust. Tegu on Narvas praktiliselt ainukese pea autentsel kujul säilinud näitega 1930. aastate funktsionalismi taasesitusest stalinismijärgsel ajal. Tänapäevaks on vana korpus hilisemate remontide ja ümberehituste tõttu kaotanud osa ajastule iseloomulikest detailidest, teisalt pole tõenäoliselt kõiki projektis ette nähtud detaile ehituse käigus ka rajatud (nt. poolringja erkeri kõrge vardaga katus jm) (joonis 21, 22, 25). 1963. aastal ehitatud hoone arvestab sõjaeelset planeeringut vaid osaliselt: seni hoonestamata maa-alale ehitatud hoone on küll ehitatud piki Vaestemaja tänava joont, kuid ehitamisel on tänava lõunapoolne serv jäänud hoonestuse alla. Koolihoone omab vanalinna miljööga vastuolus olevat lamekatust. Kõrguse ja korruselisuse poolest (4 korrust, lisaks soklikorrus) ületab see vanema korpuse katusekarniisi kõrgust. Ühekorruselise korpuse (spordisaali) ehitamisega risti Hariduse (end. Vaestemaja) tänavaga 1965. aastal lõigati tänava läänepoolsem ots ülejäänud tänavast ära. Kuni 1980ndate aastate alguseni Hariduse tänaval asunud ajaloolise hoonestuse lammutamine muutis tänava sisuliselt suureks laste mängu- ja autode parkimisplatsiks 3. keskkooli (Vanalinna Riigikool), 2. keskkooli (Narva eesti gümnaasium) ja Narva linnapolikliiniku (praegu Narva Muusikakool) vahelisel alal. Tänapäeval eksisteerib olukord, kus 1965. aastal risti Hariduse tänavaga ehitatud korpus*

*lõikab ajaloolise tänavasihi läbi: Hariduse tänava idapoolne külg kulgeb kuni ristumiskohani Kraavi tänavaga ja jätkub Vestervalli ja Hariduse ristmikust edasi, juba väljaspool Vanalinna piiri (vt joonis 24 lisas 2). Vaestemaja tänav on jäänud praeguste kvartalite sisemusse ja osaliselt olemasolevate hoonete alla. Tänav on suuremas osas kaetud asfaldiga, kuid Kraavi 1 maa-ala piires asuv hoonestamata lõik asub pinnase all. 2017. aastal läbiviidud arheoloogilise eeluuringu käigus tehti kindlaks sõjaeelse Vaestemaja tänava tänavasillutise olemasolu ning selgus, et see on üldiselt heas seisukorras, küll aga on seda osaliselt rikutud juba sõjajärgsel ajal teostatud tehnotrasside kaevamiste käigus.*

*Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringus on eraldi väljatoodud punkt ajaloolise tänavavõrgu taastamise ja kasutuselevõtmise vajaduse kohta, seda nii jalakäijate teede kui ka linnakujunduslike elementidena (Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering (Plan2007-61\_Narva vl\_UP\_tekst.pdf) <http://www.narvaplann.ee/> (30.07.2017). Samuti on üldplaneeringuga ettenähtud ajaloolise Vaestemaja tänava Moonalao ja Kraavi tänavate vahele jääva lõigu markeerimine ajaloolise kvartalisese teena (4\_Narva-vlUP\_Tanavavork.pdf, <http://www.narvaplann.ee/>, 30.07.2017).*

Väljavõtte planeeringuala kohta koostatud muinsuskaitse eritingimustest, koostaja OÜ Gradiens (Aleksander Nikityuk ja Ilja Davõdov), töö nr 030717 vt lisa 2.

### **1.3.3. Olemasolevad piirded**

Piirdeaed on olemas ainult Kraavi ja Vestervalli tänava ääres, mis on ca 1,2m kõrgune jässakate kivipostidega terasest sepiipiire. Piirde sisemine pool on ääristatud hekiga. Ülejäänud Kraavi tn 1 kinnistu osas piire puudub.

### **1.3.4. Olemasolev haljastus ja maapind**

Planeeringuala kohta on koostatud dendroloogiline hinnang, mille põhjal saab väita, et planeeringualal kasvab keskmisest väärtuslikum kõrghaljastus vt lisa 1. Vestervalli ja Vaeslapse tänava ääres kasvab oluline ja väärtuslik allee.

Ülejäänud planeeringuala osas kasvab korrapäratu paigutusega kõrghaljastus, moodustades planeeringualale kolm suuremat haljasala. Kraavi 1. kinnistu haljastuse osakaal on 43%.

Maapinna reljeef on suhteliselt tasane. Maapinna kõrguste vahemik on kuni 1m.

### **1.3.5. Radoon**

*Eesti Geoloogiakeskuse andmetel asub Narva vanalinn kõrge radoonisisaldusega pinnase alal. Hoonete planeerimisel Narva vanalinna tuleb planeeritaval alal detailplaneeringu mahus viia läbi radooniuuring. Aladel, kus radooni sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirväärtuse tuleb projekteerida ja ehitada vastavalt Radoonihutu hoone projekteerimise normidele (vt ET-1 0110-0344 Eesti Projekteerimismid EPN 12.3)*

Väljavõte Narva Vanalinna Linnaosa üldplaneeringust (koostaja: Ramboll Eesti AS, töö nr: Plan-2007-61).

### **1.3.6. Kaitstavad loodusobjektid planeeringualal ja selle lähiümbruses**

Keskkonnaregistri andmetel planeeringualal ja selle lähiümbruses kaitstavad loodusobjektid puuduvad.

### **1.3.7. Kultuurimälestised planeeringualal ja selle lähiümbruses**

Planeeringuala paikneb arheoloogiamälestise reg. nr. 27276 (Asulakoht) ja ehitismälestise reg. nr. 13999 (Narva linnakindlustused, 14.saj. 1863) territooriumil. Lisaks jääb planeeringuala osaliselt ehitismälestise reg nr: 14006 Narva gümnaasiumi hoone kaitsevööndisse vt *joonis 2, skeem 1*.



Skeem 1. Mälestiste ala (sinine ala) ja planeeringuala (punane ala).

### 1.3.8. Olemasolevad kitsendused/piirangud

Planeeringuala paikneb arheoloogiamälestise reg. nr. 27276 (Asulakoht) ja ehitismälestise reg. nr. 13999 (Narva linnakindlustused, 14.saj. 1863) territooriumil. Lisaks jääb planeeringuala osaliselt ehitismälestise reg nr: 14006 Narva gümnaasiumi hoone kaitsevööndisse vt *joonis 3 ja 4*.

Kehtestatud Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala Narva ajaloolise tänavavõrgustiku alale, kus ajaloolistele tänavakorridoridele ei tohi uushoonestust planeerida vt *joonis 3, 4 ja 5*.

Planeeringuala krundi Kraavi 1 läbivad mitmed tehnovõrgud, millel on isiklik kasutusõigus. Kraavi 1 krundi läbivad elektri maakaablid, sidekaablid, gaasitorud, veetorud, kanalisatsioonitorud ja kaugküttetorud vt *tabel 1, skeem 2 ja joonis 3*.

Tabel 1.

## Kraavi tn 1 kinnistul olevate tehnovõrkude isiklik kasutusõigus

Tehnovõrgu liik	Tehnovõrgu tähis Olemasoleva olukorra joonisel (vastavuses maa-ameti geoportaalis oleva infoga)	Tehnovõrgu servituudi / kaitsevööndi laius m	Tehnovõrgu liigi täpsustav nimetus
gaas	maagaasi jaotustorustik Narva-põhja A20	2	gaasitoru
elekter	AJ-43 - Karja 3	2	maakaabel
	AJ-53 - Kraavi 2	2	maakaabel
side		2	maakaabel
vesi	Pimeaia, Sepa, Kraavi, Suur, Rüütli, Vestervalli, Karja, Viru, Koidula tn survetorustik	5	veetoru
kaugküte	TK22-12-22-Hambaravi	4	kaugküttetoru
	TK22-12-1 - CH74	6	kaugküttetoru
	TK22-12 - Eesti gümnaasium	6	kaugküttetoru
kanalisatsioon	K1144 kanalisatsioonitorustik	6	kanalisatsioonitorustik



Skeem 2. Tehnovõrkude kaitsevööndid/isikliku kasutusõigusega alad tähistatud lilla, punase ja roosa värvitooniga.

### **1.3.9. Planeeringuala olemasolevate kinnistute andmed**

Planeeringualale jääb üks krunt ja natuke tänava maa-alast:

Kraavi tn 1 – 5726m<sup>2</sup> (katastritunnus 51101:002:0060), sihtotstarve ühiskondlike ehitiste ala, omanik: Narva Linnavalitsus.

### **1.3.10. Olemasolevad tehnovõrgud**

Planeeringuala olemasolev hoonestus on varustatud elektri, side, vee, kanalisatsiooni, kaugkütte ja gaasiga.

## ***1.4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed***

Planeeringuala paikneb Narva linna Vanalinna linnaosa sõjajärgses linnakeskuses. II maailmasõjas sai Narva vanalinn palju kannatada, kuid enamik Vana-Narva hoonete müüre jäi pärast pommitamist siiski püsti. Kannatada said peamiselt hoonete katused ja sisekonstruktsioonid. Pärast II maailmasõda 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 olevate hoonete varemed lammutada. Alles jäeti ja taastati ainult kolm hoonet – Narva raekoda ja kaks elumaja. Siiski on säilinud kogu Narva vanalinna hoonestuse nullkorrused ehk keldrid, mis jäid maa sisse ja asuvad praegu olemasoleva pinnase ja katendite ning hoonete all, sh ka Kraavi tn 1 kinnistul, kuid need ei ole visuaalselt linnaruumis nähtavad.

Tänapäevani on Narva vanalinna alal säilinud muldkindlustused, mis on suhteliselt terviklikuna säilinud ja Eesti kontekstis tähelepanuväärsed. Muldkindlustustele lisaks on Narva vanalinna alal säilinud seitse arhitektuurimälestisena kaitstavat hoonet, millest ühe (Ehitismälestise reg nr 14006 Narva gümnaasiumi hoone) kaitsevöönd ulatub käesoleva detailplaneeringu alale. II maailmasõja järgselt rajatud hoonestus on ignoreerinud ajaloolise Vana-Narva planeeringulist ja linnaehituslikku situatsiooni, kus üksikute säilinud mälestiste baasil on vanalinna linnaosa isegi raske linnaruumis selgelt tajuda. Kuna Narva vanalinna

uushoonestus on ehitatud II maailmasõjas hävinud hoonete vundamentidele on enne II maailmasõjaaegse planeeringulise ja linnaehitusliku situatsiooni taastamine võimalik osaliselt või täielikult ainult läbi uushoonestuse lammutamise. Käesoleva planeeringuala kontaktvööndis ja ühtlasi Narva vanalinna linnaosas mõjub domineerivalt vabaplaneeringuliselt rajatud II maailmasõjajärgne uushoonestus.

Narva vanalinna linnaosa üldplaneeringu järgi jääb käesolev planeeringuala ühiskondlike ehitiste kvartalisse, mida ümbritsevad väljakujunenud korterelamute alad, ärihoonete alad ja üldkasutatavad maa-alad parkide või skvääride näol (sh planeeringualast lõunasse jääv Kuninga vall).

Planeeringuala kontaktvööndis on lahtine kuni poolkinnine hoonestusviis. Hooned on valdavalt kolme- kuni viiekorruselised. Vanemad hooned, mis on ehitatud enne 1960. aastat, on valdavalt 15-40 kraadise kaldega kelp- või viilkatustega ning välisviimistluses on kasutatud pastelsetes toonides värvitud krohvi. Katusekattematerjalina on kasutatud valdavalt valtsplekki, kuid vähesel määral ka punast kivi. 1960. ja hiljem ehitatud hooned on valdavalt kortermajad (peamiselt Hruštšovkad), kuid ka planeeringuala naabruses Karja tn 3 olev muusikakool ja Vestervalli tn 15 asuv Narva Haigla polikliinik. 1960. ja hiljem rajatud hoonetel on valdavalt lamedad või madalamad 5-15 kraadise kaldega viilkatused ning välisviimistluses on peamiselt valge tellis. Katusekattematerjalina on kasutatud valdavalt profiilplekki.

Kogu Vanalinna linnaosa territooriumil ei tohi projekteeritav hoonestus olla kõrgem raekoja räästajoonest, mis tähendab, et uue hoonestuse räästa või parapeti kõrgus ei või olla raekoja räästast kõrgemal. Kaldkatuste puhul ei tohi olla katuse harjajoon kõrgem raekoja pööningu poolest kõrgusest.

Käesolevale planeeringualale lähim ühistranspordi peatus (Polikliinik) asub Hariduse tänaval ja jääb planeeringualast 100-200m kaugusele. Bussipeatusesse pääseb piki jalgteid ning jalg- ja jalgrattateid.



### 1.4.1. Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud

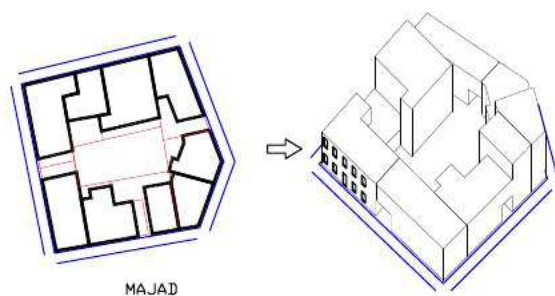
Narva Linnavolikogu 19. 04. 2012 otsusega nr 55 kehtestatud Hariduse, Vabaduse, Lavretsovi ja Vestervalli tänavatega piiratud maa-ala detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuga haaratud maa-ala kruntideks jaotamine, ehitusõiguse täpsustamine, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude asukoha määramine. Eesmärk on rajada Hariduse tn 15c olemasolevasse hoonesse hotell.

### 1.5. 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 tänavaäärsete hoonete ehitusmahtudega ulatuses, mida võimaldab sõjajärgne hoonestus.

Vanalinnale omane hoonestuslaad tänavaäärse 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 asukohta 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.
- 15) Hoonete planeerimisel Narva vanalinna tuleb planeeritaval alal detailplaneeringu mahus viia läbi radooniuring. Aladel, kus radooni sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirväärtuse ( $50 \text{ kBq/m}^3$ ) projekteerida ja ehitada vastavalt standardile EVS 840:2003 *Radooniohutu hoone projekteerimine*.

## **1.6. Muinsuskaitse eritingimused Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneeringu koostamiseks**

1. Kraavi tn 1 maa-ala esmaseks väärtuseks muinsuskaitsest seisukohast vaadatuna tuleb eelkõige pidada seda, et siin on üldkujul säilinud esialgne (rootsiaegne) linnaplaneeringuline struktuur.
2. 1965. aastal risti Vaestemaja tänavaga ehitatud ja ajaloolise tänavasihi läbilõiganud õppekorpus rikkus põhimõtteliselt linnaosa ajalooliselt väljakujunenud kruntide struktuuri ja tänavavõrku. Muinsuskaitsest on lubatud nõukogudeaegse hoonestuse osaline lammutamine eesmärgiga taastada ajalooline tänavavõrk (Vaestemaja tänava siht).

3. Lammutatavate hooneosade asemele uushoonestuse kavandamisel tuleb ette näha ajaloolise Vaestemaja tänavasihi taastamine. Juhul, kui tekib vajadus rajada ühendus mõlemal pool taastatavat Vaestemaja tänavat paiknevate hoonete vahel, eelistada ühenduse rajamist vähemalt teise korruse tasandil või maa all (keldrikorrusel), et säiliks läbipääs tänava tasandil ning et oleks tagatud kaugvaated piki tänavasihti.

4. Läbiviidud arheoloogiliste eeluuringute käigus olid kindlaks tehtud ajaloolise Vaestemaja tänava piirid, samuti munakivisillutise olemasolu ja selle hea säilivusaste. See teeb võimalikuks ajaloolise tänavasillutise väljakaevamise, taastamise ja eksponeerimise või tänava asukoha markeerimise erinevate sillutusmaterjalidega. Detailplaneering võib ette näha Vaestemaja tänava sillutise taastamist/markeerimist nii Kraavi tn 1 maa-ala piirides asuvas lõigus kui ka nimetatud maa-ala kontaktala piirkonnas. Tulevikus võib kaaluda võimalust taastada Hariduse (end. Vaestemaja) tänava munakivisillutis tänava täies pikkuses ja võtta nimetatud tänav uuesti kasutusse vanalinna ja kesklinna ühendava jalakäijate teena.

5. Arvestades Narva Vanalinna linnaosa kehtivat üldplaneeringut ning samuti erinevatel aegadel realiseeritud/realiseerimata jäänud uuslinna ja nimetatud maa-ala täisehitamise projekte tuleb vaadeldaval Kraavi 1 maa-alal kavandada eelistatult perimetraalsel põhimõttel siseõuega hoonestust. Krundi täisehitamise protsendiks võib arvestades üldplaneeringus toodud nõudeid olla maksimaalselt 70 %.

6. Lähtuvalt üldplaneeringust on uushoonestust Moonalao ja Hariduse (Vaestemaja) tänavate poolsetel külgedel lubatud kavandada kuni 4-korruseliseks (16 m). Lähtuvalt aga sõjaeelse ja olemasoleva hoonestuse kõrgusest tuleks võimalusel eelistada siiski madalamaid (kuni 12 m kõrgusi) mahte, mis ei ületaks säilitatava Narva Eesti Gümnaasiumi nn vana korpuse (1960. aastal valminud hooneosa) korruselisust ja katuseharja kõrgust. Uushoonestuse täpsed kõrgused ning gabariidid, samuti arhitektuurilised nõuded fassaadide kujunduse, liigendatuse ja materjalikasutuse osas

määratakse detailplaneeringuga arvestades Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringu nõudeid.

7. Juhul kui Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneeringu koostamise käigus otsustatakse planeerida uushoonestus põhjapool Vaestemaja tänavat paikneval krundil, tuleb eelistada perimetraalsel põhimõttel paiknevat kuni 3-korruselist (12 m) siseõuega hoonestust. Arvestades enne Teist maailmasõda siinkohal paiknenud ajaloolist hoonestust, võib kõrgema korruselisusega hoonestus paikneda piki Vaestemaja ja Moonalao tänavat, Vestervalli tänava poolne külg kas jätta hoonestamata või eelistada madalamat (kuni 2 korrust, 8 m) korruselisust. Aadressil Vaestemaja 4/Moonalao 6 enne sõda paiknenud hoonete kohale planeeritava uushoonestuse tänavapoolsete fassaadide liigendamisel ja kujundamisel lähtuda sõjaeelse tänavapoolse hoonestuse rütmist. Uushoonestuse planeerimisel arvestada sõjaeelse Vaestemaja tänava laiust ja ajaloolise hoonestuse joont.

8. Arvestades sõjaeelse hoone kõrgust Vestervalli ja Kraavi tänava nurgal (Kraavi 2 sõjaeelse numeratsiooni järgi) ning samuti kaugvaade säilimise vajadust säilitatavale Eesti gümnaasiumi vanale korpusele Vestervalli tänava poolt, tuleb uushoonestust Vestervalli tänava poolsel küljel planeerida kuni 2-korruseliseks. Uushoonestuse planeerimisel Vestervalli ja Kraavi tänava nurgal oleks samuti soovitatav arvestada sõjas hävinud Kraavi 2 ajaloolise hoone mahtu, korruselisust, samuti hoone katusekuju. Hoone täpsemad mõõtmed ja piirid selgitatakse välja ehitusele eelnevate arheoloogiliste uuringute käigus.

9. Detailplaneeringuga tuleb ette näha Narva Eesti Gümnaasiumi nn vana korpuse (projekt E. Uuslail, 1959. a) säilitamine, põhjalik renoveerimine ja rekonstrueerimine täies vastavuses hoone algse projektdokumentatsiooniga, et taastada hoone fassaadide projektijärgne ilme. Sama projektiga rajamata jäänud Moonalao tänava poolset tiiba projektijärgselt rajama ei pea, kuid vajadusel võib seda varianti vähemalt mahulises mõttes eeskujuks võtta.

10. Sõidukite juurdepääsutee planeerimisel tuleb arvestada tänapäevaste väljakujunenud liikumissuundadega. Transpordile toimuks sissepääs krundile Kraavi tänavalt, umbes sama koha pealt, kus see asub praegugi. Vaestemaja tänava taastatavat lõiku oleks soovitatav kasutada üksnes jalakäijate teena.

11. Parkimine tuleb lahendada ainult maapealse parklana. Parkimisplatsi vajaduse ja täpsema asukoha üle otsustamisel tuleb lähtuda Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringus toodud tingimustest.

12. Narva Eesti Gümnaasiumi õuealal paiknev kõrghaljastus on soovitav võimalusel säilitada. Otsustamaks puude säilitamise vajaduse üle tuleb planeeritaval maa-alal koostada eelnevalt kõrghaljastuse dendroloogiline hinnang.

13. Perimetraalse hoonestuse nõudest lähtuvalt kvartali sisse tekkiv sisehoov tuleb avada avalikkusele. Detailplaneeringuga võib ette näha krundi õuepoolse ala heakorrastamist, haljastamist ja selle ala kasutuselevõtmist puhkeala ja ürituste läbiviimise kohana. Oleks soovitav samuti kavandada jalakäijatele läbipääs õuele Moonalao tänava poolt.

14. Hoonetele tuleb ette näha kaldkatused, soovitavalt eeskjuju võtta katustest, mis olid omased Narva uuslinna hoonestuse arhitektuurile 17. sajandist kuni 20. sajandini välja. Katusekalde nurk võiks soovitavalt olla vähemalt 30 kraadi.

15. Olemasolevad massiivsed ja kohati purunenud ning vajuma hakanud töötlemata paekivist postidega metallpiirded Vestervalli ja Kraavi tänava poolsel küljel on soovitav asendada 1959. aasta projektiga rohkem kooskõlas oleva piirdega. Vanalinna miljööst tulenevalt ei tohi rajada hoonete ümber võrkpiirdeid.

16. Tehnotrassid tuleb ette näha maa-alustena. Uute tehnotrasside rajamisel tuleb rajada need juba olemasolevate tehnotrasside vahetusse lähedusse või nende kohale, samuti lammutamisele kuuluva hoonestuse kohale, et muinsuskaitse all oleva arheoloogiamälestise maa-aluse stratigraafia rikkumine

oleks minimaalne. Juhul, kui otsustatakse rajada tehnotrassid uues kohas, siis seal tuleb viia eelnevalt läbi arheoloogilised uuringud.

17. Kraavi tn 1 maa-alal läbiviidud arheoloogilise eeluuringu käigus on tehtud kindlaks 17.-20. sajandi esimese poole rikkumata kultuurikihi olemasolu säilinud munakivisillutise all. Enne ehitusega seotud mistahes kaevetööde algust tuleb ehitusplatsil viia läbi Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud eelnevad arheoloogilised uuringud.

18. Mistahes kaevetöödel antud alal peab olema tagatud arheoloogiline järelevalve isiku poolt, kellel on olemas Muinsuskaitseameti poolt väljastatud luba arheoloogiliseks järelevalveks ja/või uuringuteks. Järelevalvet teostav isik koostab vastava järelevalve aruande.

19. Käesolevad muinsuskaitse eritingimused kehtivad viis aastat alates Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri ja Linnaplaneerimise Ametiga kooskõlastamise päevast.

*Vt Muinsuskaitse eritingimusi käesoleva planeeringu lisas 2.*

## **1.7. Planeerimislahendus**

### **1.7.1. Vastavus üldplaneeringule**

Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta kehtivat Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringut. Kehtestatud Narva Linnavolikogu 22. 11. 2012 otsusega nr 132.

### **1.7.2. Planeeritud krundijaotus**

Kraavi tn 1 olemasolev kinnistu on jaotatud kolmeks krundiks. Säilib olemasolev krundipiir, mis ühtib planeeritud pos 1 krundi põhja-, ida-, läänepoolse piiriga ja pos 2 krundi lõuna-, ida-, läänepoolse piiriga. Pos 1 ja pos 2 on kavandatud õppehoonetega krundid. Nende kruntide vahele on planeeritud veel üks krunt

2pos 3, mille sihtotstarbeks on kavandatud tänavamaa eelkõige jalakäijatele (jalgte) juurde- ja läbipääsuks. Jalgteega krundi ida-ja läänepoolne piir ühtib olemasoleva krundi piiridega ning põhja-ja lõunapoolne piir järgib ajaloolist tänavajoont (ajalooline Vaestemaja tn (praegusel ajal Hariduse tn pikendus)).

Ühiskondlike ehitiste krundid on planeeritud suurusega Pos 1 – 2104m<sup>2</sup> ja Pos 2 - 3032 m<sup>2</sup> ja tänavamaa krunt 589 m<sup>2</sup> vt *joonis 5*.

### 1.7.3. Kruntide ehitusõigus

Kruntide kasutamise sihtotstarve on määratud vastavalt Vanalinna linnaosa üldplaneeringule. Mõlemale pos 1 ja 2 krundile on määratud sihtotstarbeks ÜHISKONDLIKE EHITISTE ALA (Üh). Alale võib kavandada üldkasutatavaid hariduse, teaduse, kultuuri, tervishoiu, hoolekande, puhke- ja vabaaja harrastuse jm taolisega seonduvaid asutusi ja ettevõtteid. Pos 1 ja 2 kruntide ehitusalune pindala on planeeritud lähtuvalt üldplaneeringuga ja muinsuskaitse eritingimustega lubatust kuni 70% krundi pinnast. Planeeritud ehitusõiguse realiseerimiseks tuleb likvideerida kõik hooned planeeringualal ja arhitektuuriväärtuslik hoone pos 2 krundil. Pos 3 krundi kohal likvideeritakse olemasoleva hoone osa. Sellele krundile pole planeeringuga uut hoonestust ette nähtud. Pos 3 krundile on kavandatud jalakäijate tee. Pos 3 krundile on määratud sihtotstarbeks TRANSPORDIMAA (L) vt *joonis 3, 4 ja 5*.

### 1.7.4. Planeeritud hoonestusala

Mõlemale pos 1 ja pos 2 krundile on planeeritud lahtine hoonestusviis, kus hoone järgib peamiselt ajaloolist tänavajoont ja krundi perimeetrit (võimalusel ühtib hoone välispiir krundi piiriga) ning krundi keskosa on vähemalt teisest korrusest alates sisehoov. Sisehoovid on planeeritud avaliku kasutusega aladeks. Joonisel 4 ja 5 on toodud illustratiivsed hoonete mahud ühest võimalikust lahendusest. Täpne hoonestuse lahendus pos 1 ja pos 2 krundi puhul määratakse arhitektuurikonkursi tulemusel. Planeeringuga on määratud hoonestusalad ja säiliv hoone, mis tagab vanalinliku perimetraalse hoonestuse tänava ääres ja planeeritud krundi keskosas sisehoovi. Vestervall ja Kraavi tänava ristmikult on tagatud säiliva arhitektuuriväärtusliku hoone vaadeldavus



pos 2 krundil, seetõttu on ka pos 2 krundi Vestervalli tänava äärne maht planeeritud kuni 8m kõrguseni. Planeeritud hoonete maapealsete korruste arv pos 1 krundil on 3 ja pos 2 krundil 4. Pos 1 krundile on kavandatud 3 hoonet ja pos 2 krundile samuti 3 hoonet lisaks olemasolevale säilitatavale hoonele. Kruntidele planeeritud õppehoonete ehitusalune pind on planeeritud vahemikus 1670-2330 m<sup>2</sup>. Planeeritud hoonestusalaga on tagatud ka ajaloolise Vaestemaja tänava koridori avamine ja läbipääs sealt. Planeeritud hoonestusala välispiir järgib ajaloolist tänavajoont, mis on ühtlasi planeeritud hoonestuse ehitusjooneks. Planeeritud hoonestuse sisehoovis säilitada väärtuslik ja võimalusel oluline kõrghaljastus vt *joonis 5*.

#### **1.7.5. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Mistahes kaevetöödel antud alal peab olema tagatud arheoloogiline järelevalve isiku poolt, kellel on Muinsuskaitseameti poolt väljastatud luba arheoloogiliseks järelevalveks ja/või uuringuteks. Järelevalvet teostav isik koostab vastava järelevalve aruande.

Detailplaneeringuga nähakse ette pos 2 krundil oleva arhitektuuriväärtusliku hoone Narva Eesti Gümnaasiumi nn vana korpuse (projekt E. Uuslail, 1959. a) säilitamine, põhjalik renoveerimine ja rekonstrueerimine täies vastavuses hoone algse projektdokumentatsiooniga, et taastada hoone fassaadide projektijärgne ilme. Sama projektiga rajamata jäänud Moonalao tänava poolset tiiba projektijärgselt rajama ei pea, kuid vajadusel võib seda varianti vähemalt mahulises mõttes eeskujuks võtta.

Planeeritud hoonestuse esifassaadid, mis jäävad tänava poole, liigendada ruumiliselt arvestades ajalooliste ehitusmahtudega.

Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid ja ajutiselt kasutatavaid materjale. Imiteerivateks materjalideks käesolevas kontekstis on plekist ja plastikust välisvooder, plastikaknad, metalluksed, kiviimitatsiooniga katuseplekk, rullkate, kärjekujuline ruberoidkate, jne. Uusehituste

ehitusmaterjale valides eelistada kogu vanalinna alal traditsioonilisi vanalinnale iseloomulikke ehitusmaterjale, fassaadide viimistlusi, arhitektuurseid detaile ja elemente.

Autode parkimine lahendada maa peal või hoone I korruse mahus.

Planeeritud hoonetele on lubatud rajada 30-40 kraadise kaldega, kelpkatused, viilkatused ja kaldkatused. Kaldkatused on lubatud rajada nii, et kalle on tänava poole ehk krundi piiri suunas. Eelnimetatud katusetüüpe võib rajada ka kombineeritult, kui see annab arhitektuurselt parema tulemuse. Soovitav on eeskju võtta katustest, mis olid omased Narva uuslinna hoonestuse arhitektuurile 17. sajandist kuni 20. sajandini välja. Lubatud katusekalle on 30-40 kraadi.

#### **1.7.6. Tänavavõrk ja liikluskorraldus**

Planeeringuala ümbritsevatel tänavatel liikluskorraldust ei muudeta. Juurde on planeeritud Hariduse tänava pikendus avaliku jalakäijate läbipääsu alana ida – lääne suunaliselt. Planeeritud tänaväärne hoonestus on ümbritsetud vähemalt 2m laiuste avaliku kasutusega jalgteedega. Vestervalli tänava ääres on tagatud vähemalt 3m laiune avaliku kasutusega jalg- ja jalgrattatee. Pos 1 ja pos 2 kruntidele on jalgsi ja jalgrattaga juurepääs planeeritud igast krundi küljest, kuid mootorsõidukitele olemasolevatest kohtadest, Vaeslapse tänavalt ja Kraavi tänavalt.

Parkimisnormatiiv on arvutatud Linnatänavate standardi EVS 843:2016 järgi. Tabel 9.1. linnakeskuse keskuse klassi II-IV alusel peab pos 1 ja pos 2 gümnaasiumi ja põhikooli 400m<sup>2</sup> brutopinna kohta olema üks auto parkimiskoht. Planeeringu staadiumis ei ole veel täpselt teada kas realiseeritakse maksimaalne brutopind ja kas mõlemale krundile tuleb just põhikool ja gümnaasium või tuleb ühele krundile näiteks hoopis huvikool. Sellest lähtuvalt ei saa planeeringu staadiumis anda täpset autode parkimislahendust ega normi, see lahendatakse täpsemalt projekteerimise staadiumis. Projekteerimise

staadiumis tuleb lahendada ka jalgrataste parkimine hoone mahus või katuse all I korruse mahus.

### **1.7.7. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord**

Lähtuvalt muinsuskaitse eritingimustest ja planeeringualaga tutvumisest kohapeal, koostati planeeringualale dendroloogiline hinnang. Dendroloogiline hinnang viidi läbi detsembris 2017, Narva linnas, Kraavi tn 1 kinnistul ja sellega piirneval tänava maa-alal. Puittaimestiku haljastusliku hinnangu koostas ja välitööd teostas LooVmaastik OÜ (volitatud maastikuarhitekt VII: Toomas Pöld), töö nr 089DI17 vt lisa 1.

Vastavalt koostatud dendroloogilisele hinnangule tuleb säilitada I korruse hoonestusallas ja väljaspool hoonestusala kõik väärtuslikud ja võimalusel olulised puud.

Planeeritud kruntide haljastuse, katendite, inventari ja muude väikevormide kohta tuleb enne ehitustööde algust koostada eraldi maastikuarhitektuuri projekt, kus peab olema kaasatud volitatud maastikuarhitekt, kellel on vähemalt VII taseme kutsetunnistus.

Säilitatav ja rajatav kõrghaljastus peab hoonete vundamentidest ja seintest jääma vähemalt 5m kaugusele ning teedest ja tehnovõrkudest vähemalt 2m kaugusele vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad”.

### **1.7.8. Vertikaalplaneerimine**

Ulatuslikult maapinna kõrgusi ei muudeta. Täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimisstaadiumis, lähtuvalt hoonete asukohtadest ja maastikukujunduse kontseptsioonist.

### 1.7.9. Jäätmemajandus

Jäätmete konteinerid nähakse ette planeeritud hoonete mahtudesse, sest nii esinduslikul linna territooriumi alal ei saa jäätmete konteinereid välisruumis ette näha.

Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutisse või määratud kogumispunktidesse. Taaskasutatavad jäätmed (papp, paber, metall, klaas, tekstiil jne) koguda olmejäätmetest eraldi. Ohtlikud jäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Jäätmed tuleb pakkida jäätmekottidesse nii, et need ei levitaks haisu, ei põhjustaks ohtu tervisele ega määriks kogumisvahendeid. Jäätmemahutid tuleb paigaldada selliselt, et jäätmevedaja pääseb takistamatult vähemalt 10 m kaugusele mahutist.

### 1.7.10. Tuleohutus ja ehitiste vahelised kujud

Hoonestusalad ja tehnovõrkude paiknemised on määratud arvestusega, et on tagatud seadustega määratud kujud ja kaitsetsoonid.

Hoonete projekteerimisel lähtuda järgmistest tuleohutuse eeskirjadest ja standarditest:

- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, (<https://www.riigiteataja.ee/akt/104042017014>);
- Tuleohutuse seadus

Kinnistule projekteeritavate hoonete vaheline tuleohutuskuja ei tohi olla alla 8 meetri. Hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP1.

Väline tulekustutusvesi saadakse Vestervalli tänaval olevatest tuletõrjehüdrantidest, kus on tagatud vooluhulk vähemalt 15 l/s. Kuna planeeritud hoonestus on kuni nelja korruselise ning Vestervalli 17 hoone vastas olev hüdrant ja Vestervalli 17a hoone vastas asuv hüdrant jääb planeeritud hoonetele lähemale kui 100 m, on olemasolev tuletõrjeveevarustus vastavalt EVS 812-6 punkti 6.3.12 järgi planeeringuala jaoks piisav. vt *joonis 6*.

### 1.7.11. Tervisekaitse

Tervisekaitse seisukohast on planeeringulahenduse koostamisel tuginetud Rahvatervise seadusele ja standardile EVS 842:2003 (Ehitise heliisolatsiooninõuded). Planeeringulahendusega kavandatud tegevus ei muuda mürataset planeeritaval maa-alal ega selle lähiümbruses.

Planeeritud ehitiste konstruktsioonide helipidavus, isolatsioon, ventilatsioon ning viimistlus projekteerida sobivana.

### 1.7.12. Kitsendused

Planeeritud alal säilivad kõik olemasolevad kitsendused va tehnovõrkude osas, mille kohta vt *joonis 6*.

### 1.7.13. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringu koostamisel lähtutud järgnevatest aspektidest:

- Nähtavuse tagamine ühiskasutatavatel aladel ja kinnistutel nii päevasel kui öisel ajal;
- Selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- Erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Ehitusõiguse realiseerimisel tuleb arvestada:

- Kinnistutele sissepääsude piiramisega;
- Videovalve rakendamisega;
- Esteetiliste ehitiste kavandamisega;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide ja tarindite kasutamisega;

- Selge ja atraktiivse maastikukujundusega;
- Üldise heakorraga ja ehitiste pideva hooldusega.

#### 1.7.14. Tehnovõrkude lahendus

Planeeringuga on lahendatud planeeritud kruntide varustamine tehnovõrkudega. Määratud on planeeritud kruntide tehnovõrkude liitumispunktid, võttes aluseks tehnovõrkude omanike tehnilisi tingimusi. Kõikidele tehnovõrkudele on määratud servituudi ja/või isikliku kasutusõiguse vajadus, et tagada taristule juurdepääs sõltumata sellest, kellele krunt või kinnistu hetkel kuulub. Isikliku kasutusõiguse ja servituudi vajadust ei ole määratud, kui tehnovõrk on ehitatud oma krundi tarbeks ja see asub omal krundil.

Tabel 1

Tehnovõrkude rajamise ja ümbertõstmise vajadus m.

Jrk nr	Taristu liik	Rajamise vajadus, m	Tõenäoline omanik
1.	veevarustus	56	AS Narva Vesi
2.	reoveekanaliseerimine	27	AS Narva Vesi
3.	ühissademeveekanaliseerimine	90	AS Narva Vesi
4.	Ühisgaasitoru	68	AS Gaasivõrk
5.	Keskpinge elektri kaabel	118	VKG Elektrivõrgud OÜ
6.	Madalpinge elektri kaabel	672	VKG Elektrivõrgud OÜ
7.	Tänavavalgustus	249	VKG Elektrivõrgud OÜ
8.	Side(valgus)kaabel	86	Telia AS
9.	Kaugkütetoru	24	AS Narva Soojusvõrk

Hoonestusalades on osaliselt olemasolevad tehnovõrgud säilitatud, kus see illustratiivsele hoonemahule otseselt ette ei jää. Juhul, kui edasise projekteerimise käigus soovitakse hoone asukohta hoonestusalas muuta nii, et see jääb ette olemasolevale tehnovõrgule, tuleb olemasolev tehnovõrk ümber projekteerida.

Tehnovõrgud, mis on planeeritud säilitatavatele puudele lähemale kui 2m, tuleb paigaldada kinnisel meetodil.

Kõigile olemasolevatele säilivatele, olemasolevatele ümbertõstetavatele ja planeeritud tehnovõrkudele on tagatud planeeringualal vajalik ruum nende kaitsevööndi ulatuses.

#### **1.7.14.1 Veevarustus, tuletõrje veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademeveekanaliseerimine**

Veevarustus, tuletõrje veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine on planeeritud vastavalt AS Narva Vesi väljastatud tehnilistele tingimustele (väljastatud 24.05.2019.a C/230-1).

Tehnovõrgud on planeeritud nii, et vajadusel saaks olemasolevast peatorustikust kõigile planeeritud hooneteni viia uued vajaliku läbimõõduga torud.

Arvestuslik vee tarbimine ja reovee kanalisatsiooni maht pos 1 ja pos 2 kohta kokku on 7,4 m<sup>3</sup> ööpäevas.

Väline tulekustutusvesi saadakse Vestervalli tänaval olevatest tuletõrjehüdrantidest, kus on tagatud vooluhulk vähemalt 15 l/s. Kuna planeeritud hoonestus on kuni nelja korruselise ning Vestervalli 17 hoone vastas olev hüdrant ja Vestervalli 17a hoone vastas asuv hüdrant jääb planeeritud hoonetele lähemale kui 100 m, on olemasolev tuletõrjeveevarustus vastavalt EVS 812-6 punkti 6.3.12 järgi planeeringuala jaoks piisav. vt *joonis 6*.

Planeeringuala läbivad vee- ja kanalisatsioonitorud, millest osad on vaja planeeritud ehitusõiguse tõttu ümber tõsta ja osadele on servituudi vajadused ette nähtud vt *joonis 6*.

#### **Veevarustus**

- *Planeerida rekonstrueeritavate hoonete ühendamise olemasoleva Vestervalli tn ühiskasutatava plastikust veetorustikuga läbimõõduga 160 mm. Ühendus teostada Hariduse-Vestervalli tn ristmikul asuvas kaevus V00693 (maapind — 32,21; toru põhi — 30,48) või siis teises kohas. Kinnistu piiril paigaldada linna maale maakraan ning kinnistule ühine*

*veemöödusõlm. Vajaduse korral näha ette rõhutõstekeskuse ja tulekustutussüsteemi paigaldamine.*

- *Seada „servituut“ kõikidele torustikele ehitamise käigus plaanitavates piirides. Vaba surve garanteerib veega varustamise 5-korruselistes elumajades. AS Narva Vesi esindajad teostavad liitumise ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga vastava tasu alusel. Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Vestervalli 17, 17a tn hoonete vastas. Projekt kooskõlastada AS-ga Narva Vesi. Tehnilised tingimused kehtivad 1 aasta.*

Väljavõte tehnilistest tingimustest.

Kinnistute veevarustus on planeeritud ühendada olemasoleva veetorustikuga Vestervalli tänaval vt *joonis 6*.

Veevarustuse täpsem lahendus antakse hoone projekteerimise staadiumis.

### **Kanalisatsioon**

- *Hoone reovee kanaliseerimine näha ette olemasolevasse ise- ja ühisvoolsesse plastikust kanalisatsioonikollektorisse läbimõõduga 250 mm, mis kulgeb piki Vestervalli tänavat, Hariduse-Vestervalli tn ristmiku rajoonis asuva pöördkaevu K01503 kaudu (põhi 29,54; maapind — 32,01) või Vestervalli 17 hoone vastas asuva kanalisatsioonikaevu K01504 (põhi — 29,03; maapind — 31,59) kaudu või Kraavi-Vestervalli tn ristmiku rajoonis asuva pöördkaevu K00583 (põhi — 28,77; maapind — 31,45) kaudu. Kinnistu piirile paigaldada kanalisatsioonikaevud.*

Väljavõte tehnilistest tingimustest.

Reovee kanalisatsioon on planeeritud ühendada olemasoleva kanalisatsioonitorustikuga Vestervalli tänaval. Kinnistul Pos 1 rekonstrueeritava hoone reovesi kanaliseeritakse Vestervalli 17 hoone vastas asuva kanalisatsioonikaevu ja kinnistul Pos 2 reovesi juhitakse Hariduse-Vestervalli tn ristmiku rajoonis asuvasse pöördkaevu vt *joonis 6*.

Reovee kanalisatsiooni täpsem lahendus antakse hoone projekteerimise staadiumis.

### **Sademevee kanalisatsioon**

- *Sademevesi hoone territooriumilt ja projekteeritavalt parkimisplatsilt juhtida*



*Vestervalli tn isevoolsesse sademeveetorustikku läbimõõduga 200-250 mm Hariduse-Vestervalli tn ristmikul asuva kaevu K01509 (põhi — 29,89; maapind — 32,03) kaudu või Vestervalli 17 hoone vastas asuva sademeveekaevu K01512 (põhi — 29,85; maapind — 31,34) kaudu.*

- *Enne parkimisplatsilt kokku kogutud sademevee väljalasku sademeveetorustikku näha ette vajaduse korral õli-rasvapüüduuri paigaldamine sademevee väljundile.*

Väljavõte tehnilistest tingimustest.

Sademevee arvestuslik vooluhulk vastavalt planeeritud kõvakattega pinnale ja haljasala pinnale kokku on 28 liitrit sekundis.

Sademevesi on planeeritud juhtida kinnistult Pos 1 isevoolsesse sademeveetorustikku Vestervalli 17 hoone vastas asuva sademeveekaevu K01512 kaudu. Kinnistule Pos 2 kogunev sademevesi läheb Hariduse-Vestervalli tn ristmikul asuva kaevu K01509 kaudu Vestervalli tn sademevee kanalisatsiooni vt *joonis 6*.

Sademeveetorustiku täpsem lahendus antakse hoone projekteerimise staadiumis.

### **Üldised nõuded edasiseks projekteerimiseks.**

*Projekteerimisel lähtuda:*

- *Eesti õigusaktidest,*
- *Projekteerimisstandarditest:*
  - *-EVS 921:2014 Veevarustuse välisveevõrk;*
  - *-EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk;*
  - *-EVS 812-6:2012 + A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus;*
  - *-EVS 843:2016 Linnatänavad Osa 11: Tehnovõrgud;*
- *Narva ÜVK arengukavast; Narva Linnavolikogu 25.08.2016 määrus nr 215 „Narva linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2016-2027“*

- *Narva linna ehitusmäärus - Narva Linnavolikogu 30.11.2006 määrus nr 48*
- *Narva linna üldplaneering - Narva Linnavolikogu 24.01.2013 otsus nr 3*
- *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri - Narva Linnavolikogu 03.08.2006 määrus nr 30*
- *Vabariigi Valitsuse 29.11.2012.a. määrus nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed1 “*
- *Projekteerimise käigus määrata servituudialad nii detailplaneeringu kui ka sellest väljajääva ala piires kulgevale vee- ja kanalisatsioonitaristule;*
- *Detailplaneeringukohase vee- ja kanalisatsioonitaristu projekteerimisel arvestada ümberkaudsete kinnistute ja nende lähiala(de) maaüksuste võimalike arendustega s.h piirkonda eelnevalt koostatud ja koostamisel olevate DP-te ja ehitusprojektidega;*
- *Planeeringu tehniline lahendus peab enne detailplaneerimisprojekti kooskõlastamist saama kirjaliku heakskiidu tehnilised tingimused koostanud isikult;*
- *Detailplaneerimisprojekt esitada vee-ettevõttele tutvumiseks ning omapoolse arvamuse esitamiseks;*

### **Projekti koosseis**

- *Projekti koosseisus peab olema seletuskiri, sh materjalide spetsifikatsioon ja tööde mahud ning joonised. Joonise mõõtkava peab olema 1:500. Projekti koosseisu lisatakse AS Narva Vesi poolt vorm, kuhu märgitakse kooskõlastused ehitustööde vastavuse kohta kaetud tööde ja survestatamise kohase aktina.*

### **Muud tingimused**

- *Peale detailplaneerimisprojekti kehtestamist, kogu ala liitumislepingu(te) sõlmimist ja liitumistasu(de) tasumist projekteerib ja ehitab Arendaja välja planeeringuala ehitusprojekti kohase veetaristu;*
- *Liitumispiiritlet detailplaneeringuga moodustatavate ehituskruntide piiril (1*

- m krundi piirist) tekib pärast kogu detailplaneeringu- / arendusala veetaristu väljaehitamist ja Arendajapoolset nõuetekohast üleandmist vee-ettevõtjale.*
- *Veevarustuse kanalisatsiooni liitumis-ja kasutamislepingu sõlmimiseks pöörduda AS Narva Vesi poole.*
  - *Rajatava ühisveevärgitorustiku tasuta üle andmine arendaja poolt veeettevõttele lepatakse kokku sõlmitavas ühisveevärgi ja kanalisatsiooni liitumislepingus. Ilma veeettevõtte ja arendaja vahel sõlmitava ühisveevärgi ja kanalisatsiooni liitumislepinguta ja teenuse kasutamise lepinguta on DP alal asuvatel kinnistutel keelatud ühisveevärgist vett võtta ja reovett suunata veeettevõttele kuuluvasse ühiskanalisatsiooni võrku.*
  - *Juhul, kui detailplaneeringut ei kehtestata ning vee- ja kanalisatsioonisüsteeme ei rajata ning neid ei anta üle veeettevõttele 2 aasta jooksul käesolevate tehniliste tingimuste väljastamisest, siis veeettevõtte ei garanteeri käesolevate tehniliste tingimustega broneeritud veekoguseid detailplaneeringualale.*
  - *Kõik DP planeeritavad torustike ümberpaigutamisega, rajamisega, planeerimisega, liitumisega seotud kulud tasub arendaja*

### **Tehniliste tingimuste kehtivus**

- *Tehnilised tingimused kehtivad 1 aasta.*

Väljavõtte tehnilistest tingimustest.

#### **1.7.14.2 Gaasivarustus**

Planeeringualal oleva maagaasi torustiku ümbertõstmine on planeeritud vastavalt AS Gaasivõrk tehnilistele tingimustele (29.05.2019.a. nr PJ-547/19). Gaasivarustust ei ole planeeritud hoonetele kavandatud, sest planeeringuala jääb kaugküttepiirkonda, mida teenindab AS Narva Soojusvõrk ja muuks otstarbeks ei ole pos 1 ja pos 2 hoonestusele gaasivarustust vaja. Vajadusel saab pos 1 ja pos 2 krundid taotleda gaasivarustust ka projekteerimise staadiumis, kui siis leitakse, et gaasivarustust on planeeritud hoonetel vaja.

- *Aadressil Kraavi tn 1, Narva linnas paiknevad kuuluvad AS` le Gaasivõrk A-kategooria gaasitorustikud (St 133x5.0; St89x4.0; St 57x5.0).*
- *Uue hoone ehitamisel on vajadus ehitada gaasitorustik ümber ja viia hoonete piires väljaspoole*
- *Narva linnas, Kraavi 1 gaasitorustiku rekonstrueerimise projekti projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843-2016 "LINNATÄNAVAD"; Seadme ohutuse seadusest ja selle alamäärustest, EPN ja Eesti Gaasiliidu Juhenditest.*
- *Enne tööde alustamist tuleb gaasitrassi omanikuga (AS Gaasivõrk) sõlmida juriidiline leping ja saada luba gaasitorustiku ümberpaigaldamiseks.*
- *Enne ehituse algust on vaja saada ehitusluba, peale ehituse lõpetamist tuleb anda üle dokumendid omanikule kasutusloa saamiseks uue gaasitorustiku kohta.*
- *A - kategooria (MOP-0,1 bar) gaasitorustike kaitsevöönd on 1 m kummalegi poole gaasitoru välisseina.*
- *Gaasitorustiku ümberehitamise tööde läbiviimiseks tellida firmadelt, kes omavad pädevustunnistusi gaasitöödel, ning gaasi sulgemiseks abivahendit.*
- *Projektis on vaja ette näha jälgrattateede all asuva gaasitorustiku rekonstrueerimist vajavate torulõikude skeemid.*
- *Projekti pikiprofiilis peavad olema näidatud ehitatavad tehnovõrkude ja jälgrattateede kõrgused olemasoleva gaasitorustiku suhtes.*
- *Rekonstrueerimistööd olemasoleva gaasitorustiku kohta on vaja teostada enne ehitustööde alustamist.*
- *Vähemalt 3 päeva enne tööde algust, ja igakordselt gaasitorustiku kaitsevööndis töötamisel kutsuda kohale AS-i Gaasivõrk esindaja.*
- *Avatud gaasitorustik piirata nõuetekohaste piiretega ning tagada gaasitorustiku ööpäevaringne valve.*
- *Pinnast ei tohi ladustada gaasitorustiku kaitsevööndis – 1 m mõlemale poole torustikku.*

- *Kõik kulud gaasitorustiku rekonstrueerimise ülal nimetatud kohta kannab tööde tellija.*
- *Vähemalt 3 päeva enne tööde algust, ja igakordselt gaasitorustiku kaitsevööndis töötamisel kutsuda kohale AS-i Gaasivõrk esindaja*
- *Omaniku järelevalve teenuse maksumus on vastavalt hinnakirjale, mis on toodud [www.gaasivok.ee](http://www.gaasivok.ee)*

Väljavõtte tehnilistest tingimustest.

Kuna osa olemasolevast gaasitorustikust (St D89, St D57, St D133) jääb planeeritud hoonemahule ette, siis tuleb see osa torustikust ümber ehitada. Tuleb rajada uus gaasitorustik, millele on vajalik PE D160 PP stark kaitsehülssi Dn300 paigaldamine. Uus gaasitorustik paigaldada sügavamale. Planeeritud A-kategooria gaasitoru ühendamiseks olemasolevaga kasutatakse ühenduskohtades Sadul Introbag'i Dn125. Uuele A-kategooria gaasitorule on määratud servituudi vajadus katisevööndi ulatuses. vt *joonis 6*

Gaasivarustuse täpsem lahendus antakse hoone projekteerimise staadiumis.

#### **1.7.14.1 Kaugkütte varustus**

Kaugkütte varustus on planeeritud vastavalt AS Narva Soojusvõrk tehnilistele tingimustele (15.05.2019.a. nr NS-JUH-12/13-2)

Kõik ristuvad kommunikatsioonid peavad minema läbi sooja trassi alt. Küttesüsteem tuleb projekteerida vastavalt AS Narva Soojusvõrk tehnilistele tingimustele. Hoonete kütmisel ei tohi kasutada alternatiivseid kütteallikaid (va õigusaktides lubatud juhud) ja kaugkütet ei tohi tarvitada lisa- või tipuenergia vajaduse katmiseks.

- *Liidetav koormus: täpsustada projekteerimisel.*
- *Käesoleval ajal sisse lülitatud: 678 kW.*
- *Liitumispunkt: olemasolevad soojuskambriid TK-22-12A ja TK-22-12-1.*
- *Tarbija soojuskandja parameetrid:*

- *otseveevoolutorustikul  $P = 6,0 \text{ kgs/cm}^2$ ;  $T = 130 - 70^\circ\text{C}$ ;*
- *tagasivoolutorustikul  $P = 4,0 - 4,5 \text{ kgs/cm}^2$ ;  $T = 60 - 45^\circ\text{C}$ .*
- *Väljastatava soojuste hulga reguleerimissüsteem: kvaliteetne.*
- *Soojustpunkt näha ette eraldi ruumis ja varustada automatiseeritud soojussõlmega sõltumatu küttesüsteemiga. Soojussõlme ruumis peab olema vee ärajuhtimine kanalisatsiooni.*
- *AS Narva Soojusvõrk soojusarvesti peab olema paigaldatud etteandval torustiku.*
- *Kalorifeerseadmetel näha ette automaatika, võrkudest automaatseks välja lülitamiseks, ventilaatorite välja lülitumisel ja automaatseks kaitseks kalorifeeri jäätumise vastu.*
- *Soojusenergia tarnimine katkestatakse soojusvõrkude suvise kapitaalremondi ajaks.*
- *Tehniliste tingimuste täitmine on Tellija ja projektorganisatsiooni jaoks kohustuslik.*
- *Tehniliste tingimuste tähtaja lõppedes tuleb AS-is Narva Soojusvõrk taotleda selle pikendamist.*
- *Loa saamiseks objekti ühendamiseks AS Narva Soojusvõrk võrku peavad Tellija ja projektorganisatsioon enne ehitustööde algust esitama projekti vastavad osad (sojustrass, sojussõlm) AS-ile Narva Soojusvõrk.*
- *Täielikult liitunud objekt anda üle AS Narva Soojusvõrk kliendiosakonnale.*
- *Muud tingimused ja liitumistasu määratakse liitumislepingus.*
- *Hoone projekteerimisel arvestada olemasoleva sojustrassi kaitsevööndiga (2 meetrit sojustrassi välisküljest) sojuskambrite TK-22-12-1 ja TK-22-12-2 vahel.*

Selleks, et hooneid varustada kaugküttega kinnistul pos 1 on planeeritud ühendus olemasoleva sojustrassiga sojuskambrist TK-22-12-1 ja pos 2 kinnistul on liitumine olemasoleva kaugküttetoruga planeeritud sojuskambrist TK-22-12-A.

Kaugküttevarustuse täpsem lahendus antakse hoone projekteerimise staadiumis.

### **1.7.14.2 Elektrivarustus**

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilistele tingimustele (28.05.2019 nr NEV/44027-3).

- *Uue kinnistu Pos1 taotletud peakaitse madalpingel on 3x200 A ja kinnistul Pos2 säilib olemasolev peakaitsme amperaaž 3x320 A.*
- *Planeeritava kinnistu Pos1 elektrivarustus näha ette kinnistu piiri vahetuslähedusse Vaeselapse tn äärde (võimalusel haljasalale) projekteeritavast liitumiskilbist orienteeruva asukohaga X:6590073, Y:738388. Liitumiskilbi toide näha ette madalpingemaakaabelliinidega alajaamast AJ-6 (Sepa tn 3a) ja alajaamast AJ-43 (Hariduse 15a).*
- *Pos2 elektrivarustus näha ette kinnistu piiri vahetuslähedusse Kraavi tn äärde projekteeritavast liitumiskilbist orienteeruva asukohaga X:6589960, Y:738381. Liitumiskilbi toide näha ette madalpinge maakaabelliinidega alajaamast AJ-53 (Kraavi tn 8) ja alajaamast AJ-43 (Hariduse 15a).*
- *Liitumiskilp peab jääma ööpäevaringselt vabalt teenindatavaks. Liitumispunkt teeninduspiiriga hakkab paiknema tarbija toitekaabli ühendusklemmidel liitumiskilbis. Liitumiskilbist edasi tuleb määrata kaablitross tarbija maakaablile.*
- *Detailplaneeringu maa-alal ja selle vahetusläheduses näidata ära kõik olemasolevad elektripaigaldised, mis kuuluvad VKG Elektrivõrgud OÜ-le.*
- *Detailplaneeringus lahendada tehnilise koridori servituudi vormistamise küsimus planeeritavatele elektrivõrkudele vastavalt kehtivale seadusandlusele.*
- *Detailplaneeringuga määrata ära ka väljaspool detailplaneeringu ala kulgevate uute elektrivõrkude servituudialad.*
- *Detailplaneeringu joonistel näidata ära kõik olemasolevad ja planeeritavad tehnovõrgud nii, et on võimalik eristada, mis on olemasolev, likvideeritav või planeeritav.*
- *Olemasolevate elektriliinide eksploatatsiooni tingimuste muutumisel on vajalik ette näha elektriliinide kaitse vastavalt standarditele ja normidele või elektriliini ümberehitamine.*

- *Detailplaneeringu eskiislahenduse põhjal on minimaalselt vajalik ümber ehitada madalpinge maakaabelliin AJ-43 F-4 alates X:6590061, Y:738356 kuni X:6590072, Y:738414 ja keskpinge maakaabelliin alates X:6589996, Y:738356 kuni X:6590073, Y:738413.*
- *Kõik uue võrguühenduse väljaehitamise ja/või olemasolevate elektrivõrkude ümberehitamisega (likvideerimine, ümbertõstmine, ehitusalast väljaviimine jt) seotud tööd teostab VKG Elektrivõrgud OÜ eraldi projekti alusel.*
- *Kulutused tööde teostamiseks tasub liituja. Liitumisprotsessi (uus võrguühendus/olemasoleva võrgu ümberehitus jt) alustamiseks on vajalik esitada liitumistaotlus soovitud teenusega, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lisainfo: [www.vkgev.ee](http://www.vkgev.ee) või kontaktisikult.*
- *Lõplik, kõikide asjast huvitatud organisatsioonide ja maaomanikega kooskõlastatud detailplaneeringu variant esitada VKG Elektrivõrgud OÜ arendusosakonda läbivaatamiseks ja kooskõlastamiseks digitaalselt allkirjastatuna.*
- *Tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks kehtivad 1 aasta alates väljastamise kuupäevast.*

Väljavõte tehnilistest tingimustest.

Olemasolevad keskpinge-ja madalpingekaablid jäävad osaliselt planeeritavate hoonete mahtude alla, mistõttu on planeeritud need maakaabelliinid osaliselt ümber tõsta uude asukohta. Planeeritud kinnistute elektrivarustus nähakse ette liitumiskilpidest, mis paigaldatakse kinnistupiiride vahetus lähedusse. Pos 1 kinnistu liitumiskilbi toide on planeeringuga ette nähtud alajaamast AJ-6 (Sepa tn 3a) ja alajaamast AJ-43 (Hariduse 15a) ning Pos 2 kinnistu liitumiskilbi toide alajaamast AJ-53 (Kraavi tn 8) ja alajaamast AJ-43 (Hariduse 15a) vt joonis 6.

Elektrivarustuse täpsem lahendus antakse hoone projekteerimise staadiumis.



### **1.7.14.3 Telekommunikatsiooni varustus**

Sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele (nr 31978715).

*Tehniliste tingimuste liik Detailplaneering*

*Kliendinumber 1056059*

*Isikukood/Registrikood 11892958*

*Nimi OÜ Loovmaastik*

*Kontaktisik TOOMAS PÕLD telefon 5239277*

*e-post [info@loovmaastik.ee](mailto:info@loovmaastik.ee)*

*Aadress L. TOLSTOI TN 14-1, TARTU 50106, TARTUMAA*

*Ehitise nimetus ja asukohta kirjeldus Peetri plats 5 Narva linn Narva linn Ida-Viru maakond*

*Ehitise sihtotstarve Haridusasutused*

*Telia sidevõrgu lõpp-punkt Ei määrata,*

*Objekti haardeulatus kuni 50m*

*Olemasolev sidevõrk Kraavi 1 kinnistul asub Telia sidekanali torustik kaevudega, milles asuvad nii vask- kui ka fiiberioptilised kaablid, s.h. ka kanali rentnike kaablid (vt. lisatud asendiplaan). Torustik on toodud Kraavi 1 hoonesse nii ida kui ka lääne poolt. Osa kaableid läbib hooned transiidina.*

*Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas:*

*Tehnilise lahenduse kirjeldus*

*Detailplaneering peab ette nägema oleva sidekanali säilitamise nii ida kui lääne poolt. Sidekanal ei tohi jääda ehituse alla, vajadusel kanda kõrvale. Sidekanali mõlemad suunad ehitada kokku, et oleks võimalik olevad transiitkaablid sealt läbi kanda. Hoonete vahele planeerida sidekaev, millest planeerida mõlemasse hoonesse sidetorustiku sisendus. Detailplaneeringus näha ette lääne suunalt sidekanalile ühe lisatoru lisamine sidekaevude PEL197-PEL198 vahele.*

### *Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile*

- *Majandus- ja taristuministri 14.aprilli 2016. a määrus nr 34 "Topogeodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded"*
- *Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöodele"*
- *Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."*
- *Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"*

*Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbril 4894200*

*Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.*

### *Täiendavad tehnilised nõudmised*

*Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.*

*Käesolevad telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused koostati 30.05.2019 ning on kehtivad kuni 29.05.2020.*

*Väljavõtte tehnilistest tingimustest.*

Detailplaneeringuga on ette nähtud olemasoleva sidekanali säilitamise nii ida kui lääne poolt. Sidekanali mõlemad suunad ehitatakse kokku, et oleks võimalik olemasolevad transiitkaablid sealt läbi kanda. Hoonete vahele planeeritakse sidekaev, millest läheb sidetorustiku sisendus mõlemasse hoonesse.

Sidevarustuse täpsem lahendus antakse hoone projekteerimise staadiumis.

#### **1.7.14.1 Tänavavalgustus**

Tänavavalgustus tuleb välja arendada vastavalt arengukavale „Narva linna tänavavalgustuse taristu renoveerimine“.

Planeeringualale olemasolevat tänavavalgustust ei jää, kuid soovitav on planeeringuala lähiümbruses olev amortiseerunud tänavavalgustus välja vahetada. Tänavavalgustuse õhuliinide asendamine maakaabelliinidega ning amortiseerunud betoonmastid koos valgustitega välja vahetada tänapäevasemate energiasäästlikumate valgustite vastu.

Planeeringualale on tänavavalgustus planeeritud ainult pos 3 krundile, mis on kavandatud avalikuks tänavamaa krundiks, ülejäänud planeeringuala osas piisab olemasolevast tänavavalgustusest. Pos 3 krundi tänavavalgustuse toide on planeeritud lähimast tänavavalgustuse mastist Vestervalli tänavalt, sest planeeritud pos 3 krundi jaoks läheb vaja maksimaalselt kolme valgustit.

Pos 1 ja pos 2 hoovide välisvalgustuslahendus antakse sealsete hoonete projekteerimise staadiumis.

Tänavavalgustuse täpsem lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

#### **1.7.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine**

Planeeringu realiseerimisel ei ole lubatud kahjude tekitamine teistele osapooltele. Tuleb tagada planeeringu lahendusest ja õigusaktidega määratud toimingutest kinnipidamine. Ehitusõiguse realiseerimisel või valminud ehitiste kasutamisel tekkivad kahjud tuleb hüvitada kahju tekitajal seadusega määratud korras.

#### **1.7.16. Planeeringu rakendamise võimalused**

Planeeringu elluviimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigi seadustest ja muudest õigusaktidest. Tehnovõrkude rajamisel tuleb seada vajalikud servituudid.

Tehnovõrkude väljaehitamine toimub vastavalt nende valdajate plaanidele. Kavandatud hoonestusala alla jäävad tehnovõrgud tuleb kas ümber tõsta planeeringuga määratud asukohtadesse või lammutada. Tehnovõrkude täpsem paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus.