

Raekoja ja selle lähiala detailplaneering

Narva linn

Esimene köide – planeering

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: 1567DP1

Muinsuskaitse tegevusluba E 115/2004

Tellijä: Narva linnavalitsus

Projekti juht, koostaja: Mart Hiob

Koostaja, maastikuarhitekt: Karl Hansson

Kaanepilt: ERA.T-6.3.1553 leht 12. Narva südalinna plaan 1927. a.



PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

A	Üldosa	5
1	Sissejuhatus	5
2	Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus	6
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
4	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
5	Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringu järgsed detailplaneeringute koostamise tingimused	8
6	Muinsuskaitse eritingimused	10
B	Planeerimise lahendus	11
1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	11
2	Kruntide ehitusõigus	11
3	Arhitektuurinõuded ehitistele	11
4	Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus	13
5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	16
6	Ehitistevahelised kujad	18
7	Tehnovõrgud ja rajatised	18
7.1	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa	18
7.2	Veevarustus	18
7.3	Kanaliseatsioon ja sademevesi	19
7.4	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	19
7.5	Soojavarustus	20
7.6	Gaasivarustus	20
7.7	Telekommunikatsioonivarustus	20
8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	20
9	Arheoloogilised tingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	21
10	Servituutide seadmise vajadus	21
11	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	21
12	Planeeringu rakendamise võimalused	22
C	Joonised	23
1	Situatsiooniskeem M 1:10 000	24
2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:1000	25
3	Olemasolev olukord M 1:500	26
4	Planeeringu põhijoonis M 1:500	27
5	Tehnovõrgud M 1:500	28
6	Planeeringu lahendust illustreerivad kolmemõõtmelised joonised	29
D	Koostöö ja kooskõlastused planeeringu koostamisel	31
1	Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	31

A Üldosa

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 muutmine 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.

Käesolev detailplaneering on kavandatud kehtestada kahes etapis. Planeeringu esimese etapi piir on planeeringu joonistel tähistatud eraldi piirjoonega. Esimeses etapis on planeeritud kehtestada planeering planeeritud Pos 4, Pos 7, Pos 8, Raekoja platsi, Rüütli tänava ja Suure tänava osas. Ülejäänud planeeringuala osa on kavandatud kehtestada teises etapis. Detailplaneeringu kehtestamine eraldi etappides on seotud asjaoluga, et detailplaneeringu avalikul väljapanekul 19.06.2017 – 05.07.2017 laekus 27.06.2017 detailplaneeringule üks kirjalik vastuväide HÜ Narva Prometei poolt, mis on seotud sellega, et Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringul ei ole kujutatud olemasolevad garaažihooned aadressiga Viru tn 9a. Planeeringuga püstitatud eesmärgi saavutamine toob kaasa HÜ-le Narva Prometei kuuluva Viru tn 9a krundi võõrandamise ja olemasoleva hoonestuse likvideerimise. Planeerimiseseadus ja kinnisasja sundvõõrandamise seadus näevad sellises olukorras avalikes huvides võõrandamiseks ette sundvõõrandamise menetluse. 15.08.2017 toimunud detailplaneeringu avaliku arutelu käigus leppisid Narva linn ja garaažiomanikud kokku, et enne planeeringu kehtestamist sõlmitakse kirjalik kokkulepe selliselt, et kõigepealt tuleb ehitada uued garaažihooned ja alles siis lammutada vanad. Küsimuse keerukuse tõttu ei ole kokkulepet siiani sõlmitud. Samas on Linna Arenduse ja Ökonoomika Ameti ette valmistamas Raekoja hoone ning Raekoja platsi rekonstrueerimise projekti, mille kohaselt rekonstrueeritakse Raekoja hoone ning Raekoja plats ning sellega piirnevaid tänavaid (Suur tn ja Rüütli tn). Kuna Raekoja hoone ja Raekoja platsi näol on tegu olulise avaliku huviga objektidega, mille kohta detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul vastuväiteid ei tulnud ning mille rekonstrueerimise läbiviimine on ajaliselt rangelt piiratud, on vajadus kehtestada Raekoja ja selle lähiala detailplaneering osaliselt Pos 4, Pos 7, Pos 8, Raekoja platsi, Rüütli tänava ja Suure tänava osas.

Planeeringu lahendus on kooskõlas 2017. a Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ameti poolt koostöös Eesti Arhitektide Liiduga läbi viidud „Narva Vanalinna Südam (Narva Stockholmi Platsi, Raekoja Platsi ja Raekoja Pargi) Arhitektuurivõistluse“ (riigihanke registri viitenumber 181647) tulemustega. Detailplaneeringu osalise kehtestamisega kehtestatakse vaid osa kavandatava

Stockholmi väljaku alast (hõlmab lisaks Pos 4-le ka planeeritud Pos 2 ja Pos 5). „Narva Vanalinna Südamet (Narva Stockholmi Platsi, Raekoja Platsi ja Raekoja Pargi) Arhitektuurivõistluse” üks võistlustingimustest oli Stockholmi väljaku ehituse etappideks jagamine, mis oli võidutöö poolt edukalt tehtud. Stockholmi väljaku rajamise esimese etapi elluviimine on võimalik teisest etapist sõltumatult.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavaetus

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 kirjavaetus 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;
- „Narva raekoja kvartali arendamise kontseptsiooni koostamine”. BDA Consulting OÜ ja Komissarov Arhitektid OÜ, 2014. a.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal asuvad olemasolevad krundid ning nende pindala, katastriüksuse sihtotstarve, hoonete arv ja ehitusalune pindala on esitatud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

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

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 tüüpelaamutega. Raekoja plats, Suure tänava idapoolne külg vastu Raekoja platsi, Suure ja Rüütli tänava nurk ning raekojast lääne poole jääv Rüütli tänava äär on jäänud hoonestamata. 2012. a valmis otse börsihoone endise asukoha taha Tartu Ülikooli Narva Kolledži uus hoone¹. Viru tänava ääres asuvad 4-korruselised silikaattellistest tüüpelaamud 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 tänava ning lõunapiiril asuva Viru tänava kõrguste vahe on ligikaudu 4 meetrit.

Ajalooliselt on raekojast lääne pool – Rüütli ja Viru tänava 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.

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 lennukõõli pommitamisel 6. märtsil 1944. aastal. Sama aasta suvel õhkisid taganevad Saksa väed mitmed ehitised ja kirikud. Enamik Vana-Narva hoonete müüre jäi pärast pommitamist siiski püsti. Purustatud olid eelkõige hoonete katused ja sisekonstruktsioonid. Kohe pärast sõda kavatses 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 kavatses 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 sõjaeelseid 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

¹ Arhitektid Katrin Koov, Indrek Peil ja Siiri Vallner



muldkindlustuste foonil grotesksena, ka oma ajaloolise hoonestuse kontekstist väljarebitud raekoda on pigem tajutav oma asupaika kusagilt eksinud võõrkehana.²

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 äärsse Pimeaiä 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.

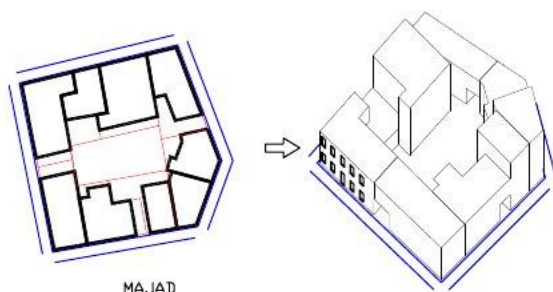
Raekoja platsi lõunapoolsele naaberkinnistule on 2012. a rajatud 3...4-korruseline Tartu Ülikooli Narva Kolledži hoone, mis rajati otse Börsihoone endise asukoha taha. Hävinud börsihoone fassaad on loetav vormijäljendina uue hoone fassaadil ja börsihoone asupaik on tähistatud uue hoone ees ning ajaloolised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

Kogu Vanalinna linnaosa territooriumil on uushoonestuse kõrguse piiriks seatud raekoja hoone 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



² OÜ Zoroaster. 2014. Narva Raekoja ja selle lähiala detailplaneering. Muinsuskaitse eritingimused. Töö nr 20052014/ET

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 markerimisel 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, arhitekturseid detaile ja elemente.
14. Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid ja ajutiselt kasutatavaid materjale.

6 Muinsuskaitse eritingimused

Terviklik muinsuskaitse eritingimuste kaust asub planeeringu lisades.

Väljavõtte 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 käsitletataval 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 äärse ajaloolise 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.



B Planeerimise lahendus

1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

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 täpsustada Rüütli 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 Rüütli tn 5 puhul on planeeringualal lisatud väikeses mahus ärifunktsioon, mis ei ole vastuolus üldplaneeringus määratletuga. Pos 1, Pos 3 ja Rüütli 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 Rüütli tänava äärsel 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 Arhitektuurinõuded ehitistele

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 Muinsuskaitseameti väljaantud loa alusel.

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

Vastavalt üldplaneeringule on detailplaneeringus ette nähtud Rüütli tänava äärsel 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 Rüütli tänav 2 asuvale elamule väga lähedale ning tõenäoliselt osaliselt ka selle alale, siis on vaekoja taastamine esialgses asukohas täies mahus võimalik peale Rüütli tn 2 hoone (osalist) lammutamist.

Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 5 ja Rüütli 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 äriefunktsiooniga (kohvikud, poed) ning sissepääsuga Viru tänavalt.

Pos 2, Pos 4, Pos 5 ja Pos 9 hoonestuse (v.a Pos 4 Raekoja hoone) ning välisruumi prima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostöös Narva linnavalitsusega läbi viia ühtne arhitektuurivõistlus. Ülejäänud planeeringuala hoonestuse ja välisruumi (Pos 1, Pos 3, Pos 6 ja Rüütli tn 5) prima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb läbi viia koostöös Narva linnavalitsusega ühtne või iga objekti kohta eraldi arhitektuurivõistlus.

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-korruseline 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 ossa on võimalik tänava tasapinnas rajada hoonealune parkla. Viru tänav asub reljeefil Rüütli 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). Rüütli tn 5 maakasutus on vastavalt üldplaneeringule ühiskondlike ehitiste ala, krundi praegune katastriüksuse sihtotstarve on ärimaa. Detailplaneeringuga on antud võimalus Rüütli 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 ühekorruseline äriotstarbeline hoone ning selle taha Pos 2 krundile samuti ühekorruseline 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.

Uued hoonemahud peavad olema nii mahuliselt kui visuaalselt liigendatud lähtudes sama piirkonna sõjaeelse hoonestuse struktuurist ja iseloomust. Hoonefrondi fassaadide liigenduses markeerida võimalikult palju sõjaeelseid hooneid arvestades nende kunagist paigutust ja tänavaseina rütmi. Vältida suuri massiivseid ühel kõrgusel oleva räästajoonega hooneplokke, võimalusel kavandada hooned mahuliselt kõrguste osas varieeruvatena. Hoonete arhitektuurikeel peab samas olema nüüdisaegne. Hoonetele Pos 1, Pos 3 ja Rüütli tn 5 kavandada kaldkatused, vältida lamekatusega lahendusi. Katusekalle peab olema suurem kui 30 kraadi.

Hoonete projekteerimisel planeeritaval alal tuleb läbi viia radooniuuring. Aladel, kus radooni sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirväärtuse (50 kBq/m³) projekteerida ja ehitada vastavalt standardile EVS 840:2003 *Radooniõhutu hoone projekteerimine*.

4 Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala kruntide juurdepääs 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 jalgte. Pos 3 võib juurdepääsutee rajada Rüütli tänavalt tänava poolt.

Viru tänava sõidutee osa säilib olemasolevates piirides, kõnnitee on planeeritud laiendada kuni planeeritud hoonete fassaadini.

Suure tänava sõidutee piirjooned on planeeritud vastavalt endise börsihoone maa-ala detailplaneeringule. Vastavalt Narva linnavolikogu transpordikomisjoni 29.11.2017 koosoleku protokollile nr 1-3/13059 on Suur tänav planeeritud alates Rüütli tänava ristmikust lõuna suunas ühesuunalise liiklusega tänavaks. Planeeringu põhijoonisel on näidatud ka võimalikud Suure tänava perspektiivsed piirjooned ajaloolise tänavakoridori taastamise korral. Hetkel ei ole ajaloolise tänavakoridori taastamine võimalik olemasolevate hoonete tõttu. Rüütli tänava ja Suure 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 teenindussali. 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 Pimeiaia 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 mittestatsionaarset 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. Parkimine on keelatud Pos 4 ja Pos 7 kruntidega kokkupuutuval transpordimaal (Rüütli tn ja Suur tn). Sissesõit Rüütli tn 2 krundile on säilitatav kuni Pos 8 hoone taastamiseni.

Vastavalt Narva linna üldplaneeringule asub planeeringuala kesklinna vööndis, mille puhul parkimismääratõus 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.

Tabel 1
Parkimiskohtade kontrollarvutus

<i>Planeeritud krunn</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 parkimis-kohtade 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

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 soovitatavalt varju all. Jalgrataste parkimiskohad lahendatakse projektiga.

5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu põhijoonisel on näidatud võimalik säilitatav ning likvideeritav kõrghaljastus. Planeeritud hoonestusaladelt ning väljakute ja teede alalt 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 *Looduskaitseaduse* 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 varjupaikadena kasutatakse samuti väiksemaid õõnsusi nii puudes kui hoonetes.

Looduskaitseaduse § 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 varjupaigad, ei saa lubada puude raiet nahkhiirte paljunemise ja poegade kasvatamise ajal. Sellest lähtuvalt tuleb arvestada ajalise piiranguga: puude raie ja/või hooldusloikus ei ole lubatud 1. maist 30. septembrini.

Looduskaitseaduse § 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 varjupaikade ala ning liigi säilimine. Silmapaistvalt jämeda tüve ja suure võraga puud on väärtuslikud nahkhiirte varjupaikadena, mistõttu neid tuleb säilitada võimalikult suurel hulgal. Hoiduda tuleb ühest kohast korraga paljude vanade puude mahavõtmisest.

Samuti juhib Keskkonnaamet tähelepanu asjaolule, et kuna tegemist on II kaitsekategooriasse kuuluvate nahkhiireliikide tootumisalaga, 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. Soovituslik on valida kõrg-rõhk naatrium lampe või LED-e.

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 seina osa ette näha tulemüüri nõuetele vastavana.

Päästetehnika juurdepääsu võimaldamiseks tuleb Pos 6 planeeritud kõnnitee ala, Pos 9 kõnnitee ala, Viru ja Rüütli tänava äärde planeeritud hoonetega piirnevad kõnnitee alad ning Pos 4 ja Raekoja platsi ala hoonetest minimaalselt 4 m ulatuses rajada päästetehnika massi arvestava kandevõimega. Samuti tuleb päästetehnika massi arvestava kandevõimega rajada võimalikud Pos 1, Rüütli 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. Rüütli 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. Rüütli tänava poolsete kruntide (Pos 3 ja Rüütli tn 5) veeühendus on planeeritud olemasolevast Rüütli tänava ühisveevõrgu torustikust.

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

7.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud hoonete reoveekanaliseerimine on planeeritud vastavalt 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. Rüütli tänava poolsete kruntide (Pos 3 ja Rüütli tn 5) reovesi on planeeritud kanaliseerida Rüütli tänava kanalisatsioonitorustikku.

Viru tänava poolsete kruntide sademevesi on planeeritud suunata olemasolevasse Vestervalli tänava sademeveetorustikku Viru tänavale planeeritud sademeveekanaliseerimise toru kaudu. Rüütli tänava poolsete kruntide sademevesi on planeeritud suunata olemasolevasse Vestervalli tänava sademeveetorustikku Rüütli tänavale planeeritud sademeveekanaliseerimise 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 soovitatavalt 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. Soojustrassi ümberpaigutamise tööd planeerida suvise kapitaalremondi perioodil. Ümberpaigutamise projekt kooskõlastada ASga Narva Soojusvõrk.

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 reguleerpunkt 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 reguleerpunkti hoone ning kinnistu jäävad osaliselt endise läänemüüri asukohale, kuhu on planeeritud jalgtee rajamine, on planeeringus ette nähtud selle asendamine krundiga Pos 10 Rüütli tänava ääres. Gaasi rõhu reguleerpunkti hoone on lubatud piirata kuni 2 m kõrguse võrkaiaga, 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 ümberpaigutamise, likvideeritava gaasipaigaldise demontaažiga, uue gaasi rõhu reguleerpunkti 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 Rüütli 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.

9 Arheoloogilised tingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

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 Muinsuskaitseadusele. 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. Uute hoonete projekteerimisel eelistada vundeerimist ajaloolistest müüridest väljapoole.

10 Servituutide seadmise vajadus

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

11 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- teede, platside ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;



- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala 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;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate 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.

12 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krunti 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.

Pos 1 planeeritud linnavalitsuse hoonele ning Pos 2, Pos 4 ja Pos 5 planeeritud Stockholmi platsile tuleb parim lahendus leida ideevõistlusega, mis tuleb läbi viia Narva linnavalitsusel. Soovitav on ideevõistlusega lahendada kogu planeeringuala terviklikult.

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.

Enne planeeringualal asuvate garaažide lammutamist peab olema kooskõlastatud ja allkirjastatud kokkulepe garaažide omanike ja linnavalitsuse vahel, alles siis võib alustada ehitus- ja lammutustöödega.



C Joonised

- 1 Situatsiooniskeem M 1:10 000**
- 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 lahendust illustreerivad kolmemõõtmelised joonised**



D Koostöö ja kooskõlastused planeeringu koostamisel

1 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

- Muinsuskaitseamet, Ida-Virumaa vaneminspektor Kalle Merilai 28.04.2017: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad);
- Päästeamet, juhtivinspektor Jürgen Proosväli 06.04.2017: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad);
- AS Gaasivõrgud, Dmitri Makarov 09.08.2016: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad);
- Telia Eesti AS, Sergey Malikov 12.07.2016: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- VKG Elektrivõrgud OÜ, Andrey Jekimov 10.08.2016: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Narva Soojusvõrk, Gennadi Ossiptsov 22.08.2016: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Narva Vesi, 11.07.2016: koostöö kiri (vt planeeringu lisad).

