NARVA LINNA ÜLDPLANEERING

AS Entec Eesti (AS Pöyry Entec õigusjärglane)
Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet
2012

NARVA LINNA ÜLDPLANEERING

ALGATATUD: Narva Linnavolikogu 15.05.2008. a otsus nr 150

VASTUVÕETUD: Narva Linnavolikogu 13.10.2011 . a otsus nr 128

KEHTESTATUD: .....

KEHTESTAJA: .....

ÜLEANTUD: 24.09.2010;

KORRIGEERITUD: 16.02.2012

TÖÖ NUMBER: 850/08

TELLIJA: Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet
Peetri plats 5, 20308 Narva
telefon 359 9060, 359 9050, 359 9055

PROJEKTIJUHT: Kaur Lass .....

AS Entec Eesti; Pärnu mnt 160J, 11317 Tallinn, reg. kood: 10449959
telefon 617 7430; faks 617 7431; e-mail: entec@entec.ee

AUTORIÕIGUS © AS ENTEC EESTI 2012 (AS PÖYRY ENTEC 2008-2011)

Tekst: Kaur Lass, Viktorija Sannikova, Maris Koert, Liina Roostoja, Angela Hollo, Merike Laas, Ülar Jõesaar, Eha Jakobi;
Joonised: Viktorija Sannikova, Merike Laas, Eha Jakobi
Töö ülesehitus: Kaur Lass

Kõik õigused kaitstud. Töö ja selle ülesehitus on kaitstud Eesti Vabariigi autoriõigusseaduse kohaselt. Käesolevat planeeringut võib osaliselt kopeerida Narva Linnavalitsuse, Ida-Viru Maavalitsuse, Siseministeeriumi ja kooskõlastavate ametite otstarbeks ja kasutada projekteerimise aluseks planeeringualal. Muudel juhtudel tuleb töö või selle osa kopeerimiseks või paljundamiseks graafiliselt, elektrooniliselt või mehaaniliselt (valguskopeerimine, helisalvestus, fotografeerimine) või töö ülesehituse kasutamiseks küsida AS Entec Eesti kirjalikku luba.

SISUKORD

SISUKORD 3

SISUKORD 4

EESSÕNA 7

SISSEJUHATUS 9

1 TAUSTINFO NARVA LINNAST JA OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG 10

1.1 ÜLEVAADE PLANEERINGUALAST JA SELLE VAREM MÄÄRATUD ARENGUSUUNDADEST 10
1.1.1 Ülevaade Narva linna arendamise strateegilistest alustest *12*
1.2 RAHVAARVU DÜNAAMIKA JA SEDA MÕJUTAVAD TEGURID 13
1.3 OLEMASOLEV MAAKASUTUS JA SELLE SUUNDUMUSED NARVA LINNAS 14
1.3.1 Teed, ühistransport ja tehnilised kommunikatsioonid *18*
1.3.1.1 Ühistransport 18
1.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon *19*
1.3.3 Gaasivarustus *20*
1.3.4 Soojavarustus *20*
1.3.5 Elektrivarustus *20*
1.3.6 Linnapuhastus ja jäätmemajandus *21*
1.3.7 Detailplaneeringute koostamine ja ehituslubade väljastamine *21*
1.4 ARHITEKTUURSETE VÄÄRTUSTEGA ARVESTAMINE 22
1.5 ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATAVA ASUSTUSE SUUNAMISE PÕHJENDUSED 23

2 ÜLDPLANEERING 27

2.1 RUUMILISE ARENGU ÜLDPÕHIMÕTTED 27
2.1.1 Asendist tulenevad arenguvõimalused *27*
2.2 MAA- JA VEEALADE ÜLDISED KASUTAMIS- JA EHITUSTINGIMUSED 28
2.2.1 Detailplaneeringute koostamise põhimõtted *29*
2.2.2 Arhitektuursed üldnõuded *31*
2.2.2.1 Arhitektuurikonkursside koostamise nõuded 32
2.2.3 Ehitustingimuste reeglid kesklinna piirkonnas *32*
2.2.3.1 Kesklinna segahoonestus 33
2.2.4 Elamuehituse arengusuunad. Reeglid elamukruntide detailplaneeringute koostamiseks ja elamute projekteerimiseks, ehitamiseks ning elamualade maakasutuse suunamiseks *34*
2.2.4.1 Korterelamu alad 36
2.2.4.2 Väikeelamu alad 38
2.2.4.2.1 Nõuded väikeelamukrundi suurusele ja hoonete asukohale 40
2.2.4.2.2 Elamukrundi maapinna kõrguse muutmise tingimused 41
2.2.4.2.3 Ühepereelamute kõrguse üldtingimused 41
2.2.4.3 Hooajalised elamud ja suvilad 41
2.2.4.4 Garaažid 42
2.2.5 Äri-, sotsiaal- ja üldkasutatava maa kasutamise ja sinna ehitiste kavandamise tingimused. Ettevõtlusehitiste reservmaale ärihoonete kavandamise tingimused *43*
2.2.6 Tootmismaale ja ettevõtlusehitiste reservmaale tootmisehitiste kavandamise tingimused *44*
2.2.7 Kalmistud ja lemmikloomade surnuaed *47*
2.3 MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD HOONESTUSALAD JA MUINSUSKAITSEALAD 47
2.3.1 Üldtingimused miljööväärtuslike hoonestusalade kohta *49*
2.3.2 Miljööväärtuslike hoonestusalade planeerimise nõuded *49*
2.3.3 Projekteerimise nõuded miljööväärtuslikel hoonestusaladel *50*
2.3.4 Ehitamise nõuded miljööväärtuslikel hoonestusaladel *50*
2.4 KESKKONNA ERIPÄRAGA ARVESTAMINE 51
2.4.1 Väärtuslikud alad ja nende ehitus ning maakasutustingimused *52*
2.4.1.1 Kaitstavad loodusobjektid / Natura 2000 52
2.4.1.2 Maastik ja maastikulised väärtused 54
2.4.1.3 Väärtuslikud vaated 55
2.4.1.4 Linna märgid 55
2.5 ROHESTRUKTUUR. PUHKEALAD 56
2.5.1 Rohestruktuur *56*

2.5.2 Puhkealad ... *59*
2.6 TEED JA TRANSPORDIKORRALDUS ... 60
2.6.1 Tänavad ja teed ... *61*
2.6.2 Parkimise planeerimise üldised põhimõtted ... *61*
2.6.3 Kergliiklus ... *63*
2.7 TEHNORAJATISED ... 64
2.7.1 Veevarustus ... *65*
2.7.2 Reoveekäitlus ja kanalisatsioon ... *66*
2.7.3 Sadevesi ... *68*
2.7.4 Tuletõrjeveevarustus ... *69*
2.7.5 Elektrivarustus ... *69*
2.7.6 Sidevarustus ... *70*
2.7.7 Gaasivarustus ... *70*
2.7.8 Soojavarustus ja kaugküte ... *71*
2.8 MAAVARADE KASUTAMINE ... 72
2.9 JÄÄTMEKÄITLUSE ÜLDNÕUDED ... 72

3 SELGITAV INFORMATSIOON ÜLDPLANEERINGU JUURDE ... 73

3.1 ÜLDPLANEERINGU KAARDI JUHTOTSTARBED ... 73
3.2 PERSPEKTIIVSED TEED JA TEHNOVÕRKUDE TRASSID ... 76
3.3 ILLUSTREERIVAD LEPPEMÄRGID ... 76
3.4 RESERVMAA TÄHENDUS ... 76

4 KESKKONNATINGIMUSED JA ÜLDPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTEGA ARVESTAMINE ... 78

4.1 SÄÄSTVAD JA TASAKAALUSTATUD ARENGUTINGIMUSED JA LEEVENDAVAD MEETMED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS ... 78
4.1.1 Tingimused hoonetele ja rajatistele ... *78*
4.1.2 Tingimused rohevõrgustiku toimimise tagamiseks ja haljastusele ... *81*
4.1.3 Tingimused transpordist tulenevate mõjude leevendamiseks ... *82*
4.1.4 Piirangud ehitustegevusele ja maakasutusele ... *83*
4.2 LINNAKESKKONNA KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE ... 85
4.2.1 Juhised turvalisuse tagamiseks ja kuriteohirmu vähendamiseks ... *85*
4.2.2 Soovituslikud meetmed turvalise linnaruumi kujundamiseks ... *86*

5 RAKENDUSSÄTTED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS ... 88

6 KASUTATUD KIRJANDUS ... 90

LISAD

LISA 1 MENETLUSDOKUMENDID
LISA 2 KEHTIVATE DETAILPLANEERINGUTE NIMEKIRI NARVA LINNAS (16.06.2010. A SEISUGA)
LISA 3 NARVA LINNA MUINSUSKAITSEALUSTE MÄLESTISTE NIMEKIRI
LISA 4 ELAMUTEGA SEOTUD MÕISTED
LISA 5 NARVA LUBJAKIVIMAARDLA

SKEEMID

SKEEM 1 PLANEERINGUTE PAIKNEMINE NARVA LINNAS (01.09.2009. A SEISUGA) M 1:20 000
SKEEM 2 ELAMUEHITUSPIIRKONNAD M 1:25 000
SKEEM 3 MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD HOONESTUSALAD M 1:15 000
SKEEM 4 NARVA LINNA LIIKLUSE TSONEERIMISE SKEEM M 1:15 000
SKEEM 5 NARVA LINNA KERGLIIKLUSE TSONEERIMISE SKEEM M 1:15 000
SKEEM 6 GAASI- JA SOOJAVARUSTUST ILLUSTREERIV SKEEM M 1:25 000
SKEEM 7 VEEVARUSTUST JA KANALISATSIOONI ILLUSTREERIV SKEEM M 1:25 000
SKEEM 8 ELEKTRIVARUSTUST ILLUSTREERIV SKEEM M 1:25 000

KAARDID

KAART 1	PIIRANGUTE KAART	M 1:20 000
KAART 2	NARVA LINNA ROHELINE VÕRGUSTIK JA VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD. VÄLJAVÕTE MAAKONNATEEMAPLANEERINGUST	M 1:40 000
KAART 3	NARVA LINNA ROHEVÕRSGUSTIK ÜLDPLANEERINGU JÄRGI	M 1:30 000
KAART 4	ÜLDPLANEERINGU KAART	M 1:10 000
KAART 5	ÜLDPLANEERINGU KAART	M 1:15 000

VÄLJAVÕTTED ÜLDPLANEEIRNGU KAARDIST A3 FORMAADIS

VÄLJAVÕTE 1 SIIVERTSI LINNAOSA	M 1:10 000
VÄLJAVÕTE 2 PÄHKLIMÄE, SUTTHOFFI, KALEVI LINNAOSAD, VANALINN	M 1:10 000
VÄLJAVÕTE 3 SOLDINO JA KERESE LINNAOSAD	M 1:10 000
VÄLJAVÕTE 4 JOAORG NING PAEMURRU, KULGU JA KREENHOLMI LINNAOSAD	M 1:10 000
VÄLJAVÕTE 5 KULGU JA VEEKULGU LINNAOSAD	M 1:10 000
VÄLJAVÕTE 6 ELEKTRIJAAMA LINNAOSA	M 1:10 000
VÄLJAVÕTE 7 ELEKTRIJAAMA LINNAOSA	M 1:20 000
VÄLJAVÕTE 8 KUDRUKÜLA LINNAOSA	M 1:15 000
VÄLJAVÕTE 9 OLGINA LINNAOSA	M 1:10 000

KOOSKÕLASTUSED

EESSÕNA

Käesolev üldplaneering algatati Narva Linnavolikogu otsusega 15.05.2008. a nr 150. Töö koostamise aluseks on sama volikogu otsusega kinnitatud Narva linna üldplaneeringu lähteülesanne nr DP 07-2008 (vt LISA 1 Menetlusdokumendid).

Samaaegselt Narva linna üldplaneeringu koostamisega viidi läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), mis algatati 15.05.2008. a Narva Linnavolikogu otsusega nr 150. Hindamise tulemus kajastub *Narva linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes*.

Üldplaneering valmis AS Entec Eesti (tegutsenud kuni 28.02.2012. a ärinime all AS Pöyry Entec), Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti ja teiste Narva Linnavalitsuse ametite vahelises koostöös. Narva linna üldplaneering koostatakse olemasoleva *Narva linna üldplaneering 2000-2012* (kehtestatud 28.11.2001. a Narva Linnavolikogu määrusega nr 92/49) uuendamiseks, kuna olemasolev üldplaneering ei täida enam linna arengu vajadusi ja eesmärke.

Narva linna üldplaneering on peale kehtestamist aluseks igasugusele planeerimis-, projekteerimis- ja ehitustegevusele ning arengukavade ruumiliste osade koostamisele.

Töö koostamisel on arvesse võetud järgmisi varem koostatud töid ja dokumente:

- *Ida-Viru maakonnaplaneering*, kehtestatud Ida-Viru maavanema 21.01.1999. a korraldusega nr 282;
- Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneering *Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*, kehtestatud Ida-Viru maavanema 11.07.2003. a korraldusega nr 130;
- Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneering *Ida-Virumaa sotsiaalne infrastruktuur*, kehtestatud Ida-Viru maavanema 18.02.2009. a korraldusega nr 56;
- *Ida-Virumaa arengustrateegia 2005-2013*; kinnitatud 14.10.2005. a regionaalministri käskkirjaga nr 147;
- *Narva linna üldplaneering 2000-2012*, kehtestatud Narva Linnavolikogu 28.11.2001. a määrusega nr 92/49;
- *Narva linna arengukava 2008-2012,* kinnitatud Narva Linnavolikogu 26.09.2007. a määrusega nr 36, muudetud Narva Linnavolikogu 25.09.2008. a määrusega nr 38;
- *Narva arengustrateegia 2020*, kinnitatud 16.08.2007. a Narva Linnavolikogu määrusega nr 31;
- *Narva munitsipaalharidussüsteemi arengukava*, muudetud 17.01.2008. a Narva Linnavolikogu määrusega nr 7;
- *Narva Munitsipaalelamufondi arengukava aastateks 2008-2011;*
- *Narva jäätmekava 2009-2013,* AS Maves, kehtestatud Narva Linnavolikogu 26.02.2009. a otsusega nr 22;
- *Narva linna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2008-2020*, kinnitatud Narva Linnavolikogu 19.06.2008. a otsusega nr 22;
- *Narva linna haljastuse arengukava aastateks 2009-2014,* kehtestatud Narva Linnavolikogu 18.12.2008. a otsusega nr 395;

- *Narva linna haljastuse osaüldplaneering,* koostatud OÜ E-Konsult poolt 1999. a veebruaris-juunis;
- *Narva linna metsade kirjeldus,* koostatud Metsakorralduse Büroo OÜ poolt 2008. a;
- *Narva liiklusohutusprogramm aastateks 2009-2013*, AS Vant, 2008. a;
- *Narva linna transpordi arengukava 2009-2015,* kehtestatud Narva Linnavolikogu 06.08.2009. a otsusega nr 115;
- *Transiittranspordi liiklemise kord Narva linnas*, kinnitatud 21.10.2004. a Linnavolikogu määrusega nr 48/41;
- *Narva jõeäärse promenaadi rekonstrueerimine. Keskkonnamõju hindamise aruanne,* koostatud Arve Järvet poolt, Tartu 2009;
- *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering,* koostamisel AS Pöyry Entec poolt (töö nr 787/07);
- *Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering*, koostamisel AS Ramboll Eesti poolt;
- *Vaivara valla üldplaneering*, kehtestatud 26.08.2010. a;
- *Narva-Jõesuu linna üldplaneering*, kehtestatud Narva-Jõesuu Linnavolikogu 14.09.2000. a määrusega nr 33;
- *Ida-Virumaa 20.sajandi arhitektuuri inventeerimine;* koostaja Lilian Hansar, 2008. a;
- *Narva linna energiamajanduse arengukava aastateks 2009-2015*, kehtestatud Narva Linnavolikogu 06.08.2009. a otsusega nr 116;
- piirkonnas teostatavad detailplaneeringud;
- *Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kasutamise eeskiri*, kinnitatud Narva Linnavolikogu 03.08.2006. a otsusega nr 30;
- *Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise kord*, kinnitatud Narva Linnavolikogu 03.08.2006. a otsusega nr 29.

Aluskaardina on kasutatud Narva linna M 1:20 000 vektorkaarti.

Narva üldplaneeringu koostamist konsulteeris AS Entec Eesti töögrupp:

Kaur Lass	projektijuht (OÜ Head);
Viktorija Sannikova	maastikuarhitekt, projektijuhi abi;
Maris Koert	arhitekt-planeerija;
Eha Jakobi	arhitekt-planeerija;
Merike Laas	tehnik-arhitekt;
Liina Roostoja	maastikuarhitekt;
Angela Hollo	KSH ekspert.

Narva Linnavalitsuse poolt tegeles üldplaneeringu koostamisega töögrupp:

Peeter Tambu	Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, peaarhitekt;
Jana Kopezina	Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, projektide koordinaator;
Galina Pustošnaja	Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, keskkonnamõjude hindamise vanemspetsialist;
Rene Zorin	Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, koordinaator;
Sergei Tõsjatov	Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, Geodeesia ja maakorralduse osakonna peaspetsialist;
Olga Svitškar	Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, Geodeesia ja maakorralduse osakonna vanemspetsialist.

SISSEJUHATUS

Narva linna üldplaneeringu koostamisel tuli lisaks *planeerimisseaduse* §8 lõikes 3 sätestatud ülesannetele täita ka järgmiseid eesmärke:

- tagada parim võimalik elukeskkond Narva linnas ning näha ette võimalused kogu linna tasakaalustatud ja säästvaks arenguks;
- tagada reformimata riigimaade lihtsam munitsipaliseerimine;
- tagada linna valmisoleku Euroopa Liidu erinevate struktuurifondide vahendite saamiseks kohaliku arengu projektide rahastamisel ja linna arengukavade edukaks realiseerimiseks;
- seada maakasutustingimused, määrates maksimaalse hoonestuse tiheduse ja kõrguse piirkonniti. Samuti tuleb anda tulevikku suunatud ning praegust olukorda lähtekohaks võttev lahendus aiandusühistutes maakasutus-, ehitus- ning planeerimistegevuse suunamiseks;
- fikseerida ajutiste (kioskite, paviljonide) ehitiste lubatavad ehitusalad ning keelatud alad piirkonniti.

Üldplaneeringu koostamisel viidi läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) vastavalt *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele*. Parima planeerimistulemuse saavutamiseks olid töösse kaasatud KSH eksperdid, kelle eesmärk on aidata välja töötada selline ruumilise arengu ja maakasutamise ning ehitamise strateegia, et planeeringu realiseerimisel välditaks oluliste ja tõenäoliste negatiivsete mõjude avaldumist. KSH koostamise lõpptulemuseks on seega lisaks eraldi KSH aruandele ka üldplaneeringusse lisatud säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused ehk keskkonnatingimused edasiste detailplaneeringute koostamiseks.

Üldplaneeringuga valmistati ette alused ja seati tingimused edasiseks detailplaneeringute koostamiseks Narva linna territooriumil. Selleks tuli lahendada parimal viisil maa-ala tsoneerimine ehk määrata maakasutuse juhtfunktsioonid ja anda ehitamise reeglid ning maakasutuse tingimused, millest hakkab lähtuma edasine detailplaneeringute koostamine. Lõplik arendustegevus ja maa-alade üldplaneeringu kohane kasutuselevõtu kiirus sõltuvad kohaliku omavalitsuse, arendajate, riigi jt osapoolte panusest edasiste planeeringute ja projektide realiseerimisel.

1 TAUSTINFO NARVA LINNAST JA OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

Narva linna üldandmed ja linnaruumi kujunemine:

Asukoht:	Narva linn asub Ida-Virumaal, Eesti kirdeosas, Narva jõe ääres, Venemaa piiril (vt *Illustratsioon 1*)
Naaberomavalitsused:	idas Jaanilinn (Ivangorod), loodes Narva-Jõesuu, läänes Vaivara vald
Pindala:	84,54 km^2
Linnaosad	15 linnaosa: Siivertsi, Sutthoffi, Pähklimäe, Kalevi, Vanalinn, Soldino, Kerese, Joaoru, Kreenholmi, Paemurru, Kulgu, Veekulgu, Elektrijaama ning lahustükid Olgina ja Kudruküla (vt *Illustratsioon 2*)
Linna läbivad maanteed:	Euroopa tähtsusega automagistraal (E20), riikliku tähtsusega tugimaantee nr 91 – Narva-Narva-Jõesuu-Hiiemetsa ning Narva- Mustjõe kõrvalmaantee
Elanike arv 01.01.2010. a:	65 506
Rahvastiku tihedus:	775 inimest/km²

Narva linn, Eesti Vabariigi kirdepoolne piirilinn, asub Ida-Virumaa maakonnas, Narva jõe läänekaldal Tallinna-Peterburi maantee ja raudtee ääres. Linna vanem osa paikneb Põhja-Eesti lavamaa serval iidses silla kohas, 14 km kaugusel Narva jõe suudmest, kus asub kuurortlinn Narva-Jõesuu.

Narva on Eesti kontekstis suur ja võimas tööstuslinn. Suurimateks tööandjateks on kohalik omavalitsus, elektrienergia tootmisega tegelev AS Eesti Energia Narva Elektrijaamad, Cargotec Estonia AS, metallkonstruktsioone valmistav AS Eesti Energomontaaž, energeetikasektorile seadmeid ning metallkonstruktsioone valmistav, paigaldav ja hooldav ettevõte Eesti Energia Tehnoloogiatööstus AS ja Eesti suurim tekstiilitootja AS Kreenholm Valduse.

1.1 Ülevaade planeeringualast ja selle varem määratud arengusuundadest

Narva linna geograafiline asend on soodne. Asukoht kahe riigi piiril on nii selle mineviku kui ka tänapäevast arengut kõige enam mõjutavaks eripäraks. See võimaldab siinsetel elanikel ja ettevõtjatel lähtuvalt teede, raudtee, sadamate (Sillamäe sadam, Kulgu sadam) ja Olgina lennujaama lähedust arvestades arendada nii erinevaid ettevõtlusvorme kui ka puhkemajandust.

Illustratsioon 1. *Narva linna asukoht Eesti kaardil*

Viimast soosivad veel ilus loodus, Põhja-Euroopa unikaalseim kaitseehitiste kompleks (keskaegne Hermanni linnus ja Narva jõe vastaskaldal asuv Ivangorodi linnus) ning kuurortlinna Narva-Jõesuu naabrus.

Narva linna haldusterritoorium moodustub Narva jõe ja veehoidla vahelisel alal asuvast nn põhiterritooriumist ning lahustükkidest – Kudruküla ja Olgina linnaosadest. Lahustükkidena paiknevad linnaosad kujutavad endast ulatuslikke aiandusühistute territooriume, kus asub kokku ca 5740 suvilat. Lahustükkideni pääs toimub läbi Vaivara valla territooriumi. Lisaks asub ca 1000 suvilat linna servaaladel.

Illustratsioon 2.

Peale II Maailmasõda on Narva linna tehtud neli generaalplaani[1], mis on oluliselt mõjutanud tänapäevast linnaruumi. Narva *esimene sõjajärgne generaalplaan* valmis 1945. aastal, mis hõlmas lisaks Narva linnale ka Jaanilinna. Vastavalt generaalplaanile tuli Narva hoonestamisel järgida etteantud arhitektuurilisi ja ehituslikke ettekirjutusi, mis määrasid täpselt ära, mis tüüpi maju tohib linna erinevatesse piirkondadesse ehitada. Sel ajal olid osaliselt hoonestatud Kalevi ja Kerese linnaosade kvartalid vanalinna lähedal, Sutthoffi linnaosa, Kreenholmi manufaktuuri ümbrus ning Narva-Jõesuu viiva maantee ümbrus, samuti Kadastiku ja Paemurru asulad.

Teise, *1952 aasta generaalplaani* kohaselt hoonestati Kreenholmi linnaosas Joala tänava ümbrust ning hakati püstitama tüüpelamuid vanalinnas. Peetri platsi vahetusse naabrusesse olid ehitatud mitu elamut eriprojektide järgi.

1956. aasta generaalplaan jäi kinnitamata ja juba järgmine *1963-1964. aastal koostatud generaalplaan* nägi ette linna hoonestamist maksimaalse tihedusega, kuna linna territooriumi laiendamist piirasid ida poolt jõgi, lõuna poolt Narva veehoidla, põhja poolt heitveepuhasti kaitsetsoon ning lääne poolt fosforiidilasundid.

Generaalplaani 1986. aasta korrektuuri järgi tuli linna siiski laiendada lääne ja loode suunas (Soldino ja Pähklimäe linnaosad).

Tänapäeval eristuvad linnaruumis selgelt vertikaalselt kõrged ja madalad alad, kusjuures hoonete kõrgus väheneb linna läänepiirist jõe suunas. Omanäoliseks linna teljeks on Tallinna maantee (kõrghoonestus Rahu tänava piirkonnas, madal Vanalinna osa telje idapoolses osas).

---

[1] Generaalplaan – linna arenemise generaalplaan – teaduslikult põhjendatud linna arendamise perspektiivplaan. Generaalplaanid töötati NSVL-s 25-30 aastaks välja ja pärast kinnitamist NSVL Ehitusministeeriumis muutusid nad linnaehituslikuks alusdokumendiks (Большая Советская Энциклопедия, 6., 1971).

1.1.1 Ülevaade Narva linna arendamise strateegilistest alustest

Territoriaal-majandusliku arengu põhisuunad Narva linna haldusalas on paika pandud *Narva linna arengukavaga aastateks 2008–2012*.

Nii üldplaneering kui ka arengukava on omavalitsuse arengustrateegia kajastajad. Arengukava ülesanne on reguleerida elukeskkonnaga seonduvaid sotsiaal-majanduslikke aspekte (sotsiaalne ruum, majandusruum, omavalitsuse eelarve kujundamine) ja üldplaneeringu eesmärk on reguleerida maa-aladele ehitamise ning maa-alade kasutamisega (füüsiline ruum) seonduvaid aspekte. Kui kõrvutada omavalitsuse olemasolevat ja arengukavaga soovitud olukorda, saab esile tuua majanduse, sotsiaalsfääri ja keskkonna muutmise vajadused, mille ruumilised aspektid peavad leidma kajastuse üldplaneeringus.

Narva linna arengukava 2008-2012 kohaselt on Narva linna tunnuslause – **Hea Energia Linn**.

Arengukavas on määratletud strateegilised eesmärgid:

- transpordi infrastruktuur vastab tänapäeva nõuetele – kaasaegse ja mugava ühistranspordi infrastruktuuri loomine;
- elukeskkonna infrastruktuur on parandatud – linna territooriumi heakorrastatuks ja meeldivaks muutmine, tervislike eluviiside harrastamine ja kvaliteetse vaba aja veetmine;
- linnaelanikele on tagatud mugavad elutingimused – tehnilise infrastruktuuri vastavusse viimine tänapäeva nõuetega, keskkonna olukorra paranemine;
- turismi areng – linna külaliste jaoks meeldiva turismiinfrastruktuuri loomine;
- linna infrastruktuuri abil on aidatud kaasa ettevõtluse arengule ja selle konkurentsivõime suurendamisele;
- linna maine on parendatud ja Narva on tuntud kui dünaamiliselt arenev, multikultuurne, mugav ja turvaline linn;
- linnas on loodud efektiivne ja mitmekülgne sotsiaalkaitse süsteem;
- linnas on loodud konkurentsivõimeline üldhariduskoolide, koolieelsete lasteasutuste ja huvikoolide süsteem;
- linnas on loodud elanikkonna tööhõiveks kõik vajalikud tingimused – uute töökohtade tekkimiseks tingimuste loomine.

Narva on oluline kultuuri- ja turismikeskus, mida iseloomustab hea tööstuslik potentsiaal. 28.11.2001. kehtestud Narva linna üldplaneeringu[2] järgi on Narva linna üldstrateegia – areneda polüfunktsionaalse piirilinnana, kus on meeldivad elu- ja puhkevõimalused, aktiivselt tegutsevad nii teenindus- kui ka tööstusettevõtted.

Kehtiva *Narva linna üldplaneeringuga* on paika pandud linna territoriaal-majandusliku arengu põhisuunad:

- muutused majanduskeskkonnas:
    - sekundaarsektori mitmekesistumine ja kvalitatiivne areng; territooriumite intensiivsem kasutamine; muudatused territooriumite paiknemises;

[2] Narva linna üldplaneering 2000-2012, koostatud OÜ Hendrikson&Co poolt, 2001.

- tertsiaarsektori[3] (sh teenindus) nii kvantitatiivne kui kvalitatiivne laienemine;
- muutused elukeskkonnas:
  - rahvaarvu kahanemise osas ei ole ette näha suuri muudatusi, muutub rahvastiku vanusstruktuur (vähenevad tööealise elanikkonna ja laste vanusegrupid, suureneb vanurite vanusegrupp)[4];
  - lisandub rekreatsioonivõimalusi, arendatakse linna kui spordi- ja kultuurikeskust;
  - paraneb looduskeskkonna kvaliteet – õhu- ja veereostuse vähenemine, riskide minimiseerimine.

Kokkuvõtteks on Narva linna eesmärgiks tagada parim võimalik elukeskkond linnas ning luua eeldused uute elanike tulekuks. Samuti näha ette võimalused kogu linna tasakaalustatud ja säästvaks arenguks.

1.2 Rahvaarvu dünaamika ja seda mõjutavad tegurid

01.01.2009. a seisuga elas Narva linnas 65 886 nimest ning asustustihedus on ca 798 elanikku km² kohta. Rahvastiku tihedus linna territooriumil on keskmisest väiksem, võrreldes teiste Eesti linnadega. Kuid see on eelkõige seotud just elamiseks mittekasutatava pinna suure ulatusega (veealad ja Eesti elektrijaama ümbrus). Elamualadel on rahvastiku tihedus seevastu väga kõrge, sest valdavalt elatakse kortermajades. Narva linn on elanike arvu poolest Eesti linnadest Tallinna ja Tartu järel kolmandal kohal. Viimase kahekümne aastaga on elanike arv Narvas pidevalt vähenenud (vt *Tabel 1*).

Tabel 1. *Narva linna elanike arv aastatel 2000-2010* [5]

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Inimeste arv (tuhandetes):	73,3	70,7	70,2	69,8	69,7	69,4	68,9	67,5	66,6	65,9	65,5

Alates 2000. aastast on rahvaarv vähenenud ca 7800 inimese võrra ehk 11%. Loomulik iive on nendel aastatel olnud negatiivne (vt *Tabel 2*).

Tabel 2. *Loomulik iive Narva linnas aastatel 2000-2009* [6]

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Sünnid:	648	658	693	612	677	706	628	557	644	645
Surmad:	973	1025	1058	1003	902	930	893	993	949	917
Iive	**-325**	**-403**	**-365**	**-391**	**-225**	**-224**	**-265**	**-436**	**-305**	**-272**

Narva linna iive langes järsult 2007. aastal, mil see oli -436. 2006. a iive oli -265. Rahvaarvu kahanemine on tingitud eelkõige Narva linnast väljarändajate arvelt,

[3] Tertsiaarsektor – tertsiaarne: kolmandane, kolmanda järguna seisev (Võõrsõnade leksikon);
[4] Narva linna elanike on vähenenud alates 1988. aastast (88 000-lt 65500-le). Tõenäoliselt elanikkonna kahanemine jätkub ja selle kiirus eskaleerub, kuna vanuseline koosseis muutub. Peamiselt noorte lahkumisel suureneb elanikkonna keskmine vanus ja negatiivne iive, mistõttu rahvaarvu vähenemine võib olla tulevikus vägagi järsk;
[5] Allikas: Narva arvudes, 2009;
[6] Allikas: Narva arvudes, 2009.

kellest valdav osa on olnud nooremad inimesed. Võrreldes tabelite andmeid, võib järeldada, et migratsioon Narva linnast on suhteliselt suur. Arvesse võttes Narva rahvastiku negatiivset iivet, võib umbes viie aasta pärast oodata iga teovõimelise Narva elaniku jaoks sotsiaalse koormuse ja vastutuse suurenemist[7]. Üldplaneeringu eesmärk on seega ennekõike linnaruumi kvaliteedi tõstmine, et tagada meeldiv elu- ja ettevõtluskeskkond, mis soosiks elanikkonna püsimajäämist.

1.3 Olemasolev maakasutus ja selle suundumused Narva linnas

28.11.2001. a kehtestatud *Narva linna üldplaneeringu* kohaselt oli linna tasakaalustatud arenguks vaja järgmisi territoriaalmajanduslikke ümberkorraldusi:

- äriterritooriumite tihendamine ja sidumine;
- tööstusterritooriumide järk-järguline väljaviimine;
- elamualade elavdamine;
- üldkasutatavate alade (sh rohealad) hõrendamine.

2009. aasta seisuga on olemasolevate elamumaade üldpindalaks on Narva linnas 1013 ha, sellest väikeelamu maad 769 ha ning korruselamu maad 244 ha.

Põhiliselt nõukogude perioodist pärinevad korruselamud paiknevad suures osas komplekssete mikrorajoonidena suuremate teede ja puiesteede – Tallinna mnt, Kreenholmi, Võidu tn ja Kangelaste prospekti ning Rahu ja Kerese tänavate vahelistel aladel (vt *Illustratsioon 3*). Kerese ja Kalevi linnaosades ning Vanalinnas on enamlevinud 1960-ndatel ehitatud korterelamud, millest paljud on halvas olukorras ning kõrge amortisatsiooniastmega.

Korruselamute aladel omakorda eristuvad mitmed miljööpiirkonnad (miljööpiirkondade kohta vt ptk 2.3). Nõukogude perioodi lõpus rajatud Pähklimäe ja Soldino linnaosades on valdavalt üheksakordsed elamud, elamutevahelised õuealad on sageli haljastamata ning kasutusele võtmata. Kerese ja Kalevi linnaosades on valdavaks hoonestustüübiks viiekorruseline paneelelamu. Omapärase arhitektuurse miljööpiirkonna moodustab Grafovi, Vaksali, 1. Mai ja Raudsilla tänavate vahele jääv kvartal madalate stalinistlike korruselamutega. Sarnane hoonestus on ka Gerassimovi-Kreenholmi-Haigla-Kooli tänavate vahelisel alal.

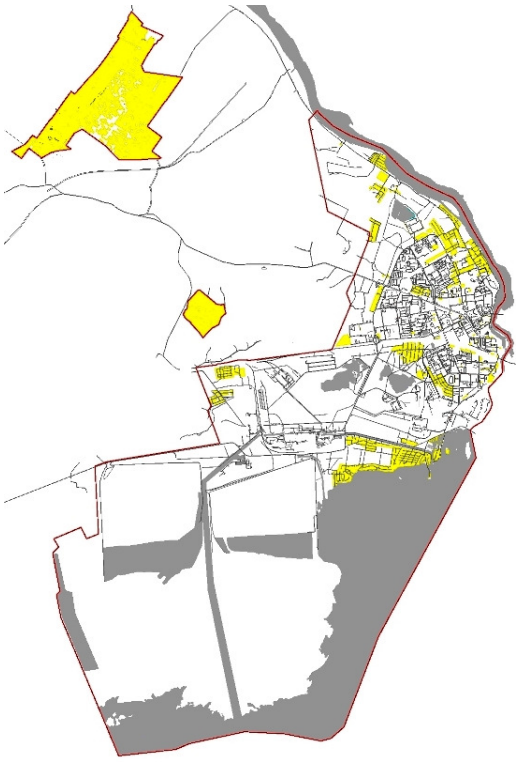
Kreenholmi linnaosa loodeosa on hoonestatud sarnaselt Pähklimäe ja Soldino linnaosade korruselamutega.

Illustratsioon 3. *Korruselamu maade paiknemine Narva linnas*

[7] Allikas: Narva linna arengukava 2008-2012.

Väikeelamupiirkonnad asuvad reeglina linna peamistest liikumisteedest eemal – Narva-Jõesuu ja Rakvere tänavate ääres (vt *Illustratsioon 4*). Väikeelamute osatähtsus on suurem raudteest lõuna poole jäävates linnaosades – Paemurrus ja Kreenholmis. Uuemaks väikeelamu piirkonnaks on kujunemas Narva-Jõesuu ja Narva jõe vahele jäävad osad.

Omalaadseid piirkondi moodustavad Olgina ja Kudruküla linnaosad, kus asuvad ainult **hooajalised elamud**. Kudruküla linnaosas on kokku ligikaudu 4500 krunti 563 hektaril. Olgina linnaosas on kokku ca 450 krunti 60 hektaril. Nendes linnaosades puudub igasugune teenindus- ja ärimaa.



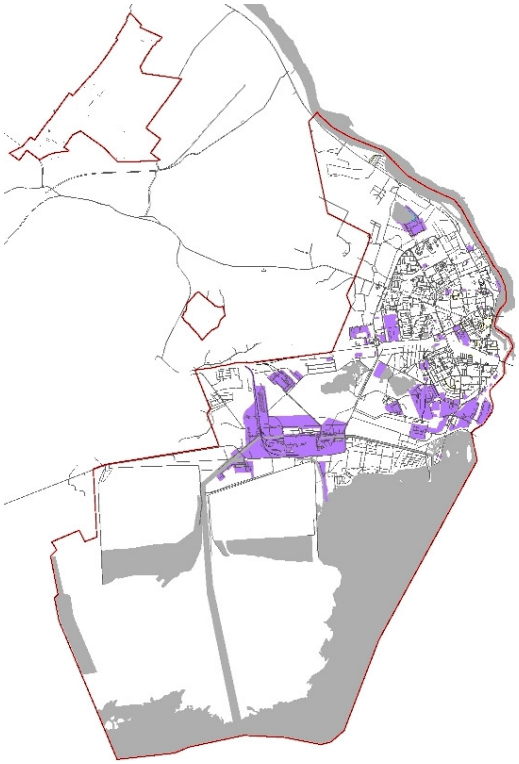
Illustratsioon 4.
Väikeelamumaade paiknemine Narva linnas

Väikeelamute alla kuulub ka **garaažiühistute** maa, mida on Narvas kokku ligikaudu 10 ha (hoonealune pind). Garaažiühistud paiknevad enamjaolt elamupiirkondadest suhteliselt kaugel: linna lääneservas Kerese tänava lõpus ja Rahu tänava ääres, Siivertsi ja Pähklimäe linnaosade piiril, linna lõunaservas Balti Soojuselektrijaama juurdevoolukanali ääres. Garaažiühistud paiknevad ka linnaruumiliselt väga väärtuslikes kohtades – Narva jõe kaldal ja Kalda tänava vahelisel alal, Narva Issanda Ülestõusmise kiriku vahetus läheduses, samuti mitmes kohas vanalinnas.

Narva linna ümbritseb **aiandusühistute** vöönd. Kokku on aiandusühistutes ca 6900 krunti. Üldiselt on aiandusühistud üheilmelised. Aiandus- ja suvilaühistute üldmaad on Narva linnas ca 717 ha.

Narva linnas on **ärimaad** kokku ligikaudu 126 ha. Suhteliselt väike ärimaa hulk näitab ka teenindussfääri nõrka arengut. Ärimaad on linnas koondunud peamiselt kolme tänava – linna läbiva transiittee Tallinna maantee, Aleksandr Puškini tänava ning Kreenholmi tänava äärde (vt *Illustratsioon 5*). Esmatasandil on välja kujunenud ärikeskused ka linnaosades. Peaaegu täielikult puuduvad ärimaad Vanalinnas.

Illustratsioon 5. *Ärimaade paiknemine Narva linnas*



Illustratsioon 6. *Tootmismaade paiknemine Narva linnas*

Tootmismaid on Narvas ca 487 ha. Tootmismaad paiknevad eelkõige raudteest lõuna poole jäävates linnaosades, hõlmates ulatuslikke territooriume Joala ja Elektrijaama teede ning linna läänepiiri ja Elektrijaama tee vahelistel aladel (vt *Illustratsioon 6*). Väiksemate maa-aladena esineb tootmismaad ka raudteest põhja pool eelkõige Soldino, Kerese ja Kalevi linnaosades. Siivertsi linnaossa jääb tootmismaana heitveepuhastusjaama territoorium. Narva linna territooriumist ca viiendiku hõlmab enda alla Balti Soojuselektrijaam koos tuhaväljade ja settebasseinidega.

Sotsiaalhoolekande asutused on peamiselt koondunud Narva kesklinna (vt *Illustratsioon 7*). Narvas on munitsipaalhaigla (SA Narva Haigla), polikliinik (SA Narva Haigla polikliinik) ja stomatoloogia polikliinik ja mitmed perearstikeskused.

Ühiskondlike hoonete alust maad on Narva linnas ca 92 ha. Maa-alad, eelkõige haridusasutuste ja koolieelsete lasteasutuste (lasteaedade) maad, paigutuvad üle terve linna. Kohaliku omavalitsuse ja valitsusasutuste maad on koondunud kesklinna ja Joaorgu. Sotsiaalsfääri asutused on suures osas koondunud kesklinna.

Illustratsioon 7. *Üldkasutatava hoone maade paiknemine Narva linnas*

Parkide, skvääride ja haljasalade alla jäävad üldmaad moodustavad kokku 30,1 ha. Puiesteed ja pargid ääristavad peamiselt linna peamisi liikumisteid. Haljastusalade ja parkide osakaal on mõnevõrra suurem Vanalinna, Joaoru, Kreenholmi ja Siivertsi linnaosades, mõnevõrra väiksem Pähklimäe linnaosas Ancis Daumani tänava piirkonnas. Jõeäärne kallasrada on läbitav kuni Kreenholmi Valduse AS territooriumini.

Kalmistud paiknevad linna põhjaosas ja Siivertsi linnaosas ning on tänaseks ammendunud (vt *Illustratsioon 8*). Narva kalmistute üldpind on 37 ha (Narva linn arvudes, 2009). Linnas asuvad ka ajaloolise tähtsusega kalmistud (Aleksandri kalmistu, Kreenholmi kalmistu, Saksa Johannese koguduse kalmistu). Probleem on olemasolevate kalmistutega, kuna nendes ei ole enam vabu matmispaiku.

Illustratsioon 8. *Haljasalade ja kalmistute sh valdavalt haljastatud puhkealad paiknemine Narva linnas*

Narva linnas on kokku **jäätmehoidla maad** ca 1500 ha, millest suure osa moodustavad tuhaväljad (vt *Illustratsioon 9*). Tuhaväljadele lisanduvad vanad prügilad Pähklimäe linnaosas linna piiril ja tuhaväljade loodeküljes (Narva prügila, suleti 2005. aastal). Linna põhjaosas asuvad reoveepuhastusjaam ja endised Kreenholmi Manufaktuuri settebasseinid (3tk). Settebassein nr 1 kuulub AS Narva Veele ja sinna on suunatud olmereovee setted (lobrihoidla). Settebasseinidel nr 2 ja nr3 omanik puudub, asuvad reformimata riigimaal, setted võivad sisaldada raskemetalle.

Riigikaitsemaaks on linnas peamiselt tollipiirkonnad. Kokku on riigikaitsemaad 14 ha.

1.3.1 Teed, ühistransport ja tehnilised kommunikatsioonid

Narva linnas on autobussi- ja raudteejaam. Bussiliinidega on Narva ühendatud maakondlike asulatega ja paljude teiste Eesti linnadega ning Sankt-Peterburgiga Venemaal. Raudteeühendus on Tallinna ja Venemaal asuvate Sankt-Peterburgi ja Moskvaga.

Transpordimaad on Narva linnas ca 256 ha. Teede kogupikkus on 113,3 km, sh kõnniteid 67 km ja sh tänavavalgustusega 78,4 km. Kergliiklusteid on linnas kokku 11,7 km[8].

Peamisteks liikumistelgedeks on Kangelaste ja Kreenholmi prospektid, mis ühendavad elu- ja tööstuspiirkondi. Vastupidise, loodest põhja suunduva telje moodustab Tallinna maantee, mis on ka linna läbivaks transiitteeks. Suuremad linnasisesed magistraalid on linna lõuna- ning põhjaosa ühendavad Kreenholmi ja Kangelaste prospektid, Rahu ja Elektrijaama tänavad. Nimetatud tänavatel on seetõttu ka suurem liikluskoormus. Probleemiks on ka parkimiskohtade vähesus. Uueks probleemiks on tõusnud parkimiskohtade puudumine „magala rajoonides” korterelamute ümber.

1.3.1.1 Ühistransport

Linnasisene transport on lahendatud bussidega. Kokku on Narva linnas 122 bussipeatust, millest 15 on ootepaviljonidega.

[8] Allikas: Narva linna liiklusohutusprogramm 2009-2013

Narva linna ühistranspordi vedusid iseloomustab transpordivajaduse eripära talve- ja suveperioodil, sest Narva linna territooriumi lahustükid ja Narva lähistel asuvad suured aianduskooperatiivid tingivad suveperioodil neisse suunatud liikumise vajaduse. Maakonnaliinide mõistes jäävad aga liinid aianduskooperatiivide aladele liialt lühikeseks. Seega on oma olemuselt tegemist peamiselt linnalähiliinidega.

Narvast väljuvad mitmed Ida-Viru maakonnaliinid ja kaugliinid. Kuid neid kasutatakse valdavalt liikumistes Narva linnast välja ja vastupidi.

Kord päevas väljub AS Edelaraudtee reisirong Tallinna suunal ja saabub Tallinnast. Lisaks riigisisesele reisirongiliiklusele läbib Narvat rahvusvaheline rongiliin Tallinn–Moskva–Tallinn.

1.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Narva linn on osaliselt varustatud ühtsete tehnovõrkudega. Narva linna joogiveeallikaks on Narva jõgi selle ülemjooksul (va Siivertsi linnaosas, mis saab vett seal asuvast puurkaevust). Vesi saabub puhastusseadmetesse veehaardest, mis asetseb 26 km kaugusel linnast. Veehaardest tulev vesi läbib mikrofiltrid, kontaktselitid ning seejärel kloreeritakse. 2009. aastal algas Euroopa Liidu Ühtekulutusfondi projekt „Narva vee- ja kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimine", mille käigus muudetakse eksisteerivat veepuhastamise tehnoloogiat[9].

Narva linna territoorium on valdavalt kanaliseeritud. Kanaliseerimata ja ilma ühisveevärgita on peamiselt suvilate (hooajalise kasutusega elamute ja suvilate) piirkonnad, kus reovesi juhitakse kogumiskaevudesse ning vett võetaks kas Narva jõest või erakaevudest.

Narva linnas on enamuses ühisvoolne kanalisatsioon. Sadevete kanalisatsioon on linna lõuna osas. Ühisvoolse kanalisatsiooni heitveed juhitakse reoveepuhastusjaama (mehaaniline ja bioloogiline puhastus). Kohtades kus sadeveed on eraldi kanaliseeritud juhitakse need puhastamata Narva jõkke. Kreenholm Valduse AS suunab oma territooriumi sadeveed Narva jõe kuiva sängi. Eesti ja Balti Elektrijaamadel on jahutusvee väljalasked Mustjõkke, Eesti Elektrijaama juurdevoolukanalisse ning Balti Elektrijaama juurdevoolu- ja väljavoolukanalisse.

AS Narva Vesi 2008. aasta andmetel on veepuhastusjaama tootmisvõimsus 18 300 tuh/m³ ja heitveepuhastusjaama tootmisvõimsus 16 726 tuh/m³. AS Narva Vesi suuremateks klientideks on Narva linna elanikud, Kreenholm Valduse AS ning Narva-Jõesuu linn.

2008. aasta andmetel on veevõrgu pikkus 193,8 km ja kanalisatsioonivõrgu pikkus on 264,1 km.[10].

---

[9] Allikas: AS Narva Vesi kodulehekülg - http://www.narvavesi.ee/264est.html;
[10] Allikas: Narva arvudes, 2008.

1.3.3 Gaasivarustus

Narva linna on gaasitorustikku rajatud aastast 1963. Gaasivarustuse eest vastutab linnas AS EG Võrguteenus.

2008. aasta andmetel on gaasivõrgu pikkuseks linnas 118, 4 km, sellest kesksurve gaasivõrgu pikkus 27,6 km ja madalsurve gaasivõrgu pikkus 43,3 km[11]. Narvas on 18 gaasijaotusjaama.

2008. aastal tarbiti Narvas 17 098 tuh/m³ ulatuses maagaasi. Maagassi suurimateks tarbijateks on kaugküte (4 544 tuh/m³), tööstus (4 401 tuh/m³) ja Narva elanikkond (3 665 tuh/m³)[12].

1.3.4 Soojavarustus

AS-i Narva Soojusvõrk omandis on 23 km soojustrasse, lisaks rendib aktsiaselts 45,5 km trasse AS-lt Narva Elektrijaamad. Samaaegselt hooldab firma 3,6 km AS-i Narva Elektrijaamad bilansis olevat aurutorustikku. Soojavarustuses on kasutusel üks pumbajaam ning 7 segapumbajaama, mille abil varustatakse soojusega 79 objekti. Soojusvõrkude aastased kaod on umbes 19%.

Suurema osa Narva linna kaugküttega varustatud hoonetest moodustavad elamud, mis tarbivad ca 80% kogu toodetud soojusest.

1.3.5 Elektrivarustus

Narva linnas edastab ja jaotab elektrienergiat VKG Elektrivõrgud OÜ. Elektrivarustus toimub õhu- ja kaabliliinide kaudu pingetel 110 kV, 35 kV, 10 kV, 6 kV ja 0,4 kV. Narva linn tarbib aastas ca 250 000 MWh elektrienergiat. Linna varustatakse elektrienergiaga Balti Elektrijaama kaudu.

Linna elektrivarustus toimub läbi 5 kõrg- ja keskpinge sõlmalajaama:

- Peaalajaam 110/35/6 kV trafodega 2x40000 kVA (linna lääneosa toide);
- Kreenholmi alajaam 110/35/10/6 kV trafodega 2x31500 kVA + 2x5600 kVA;
- Linn (lõunaosa) põhiliselt saab toidet pingel 6 kV (trafod 2x5600 kVA) ja Kreenholm pingel 10 kV (trafod 2x31500 kVA). Peale selle saab Kreenholm toidet Joala 110/10 kV trafodega 2x25000 kVA alajaamast, mis kuulub Kreenholmile;
- NEMK alajaam trafodega 2x16000 kVA (Nakro piirkond);
- Narva alajaam 35/6 kV trafodega 2x16000 kVA (linna kesk- ja idaosa);
- Põhja alajaam 35/10/6 kV trafodega 2x6300 kVA (linna põhjaosa).

2008. aastal tarbiti Narvas kokku 224 799 tuh.kWh. VKG Elektrivõrgud OÜ klientide arv iga aasta suureneb[13].

---

[11] Allikas: Narva arvudes, 2008;
[12] Allikas: Narva arvudes, 2008;
[13] Allikas: Narva arvudes, 2008.

1.3.6 Linnapuhastus ja jäätmemajandus

Narva linnas tegelevad olme-, ehitus- (lammutus-) ja tööstusjäätmete, sh metallijäätmete kogumise ning transpordiga mitmed spetsialiseeritud ettevõtted, nagu Ragn-Sells AS, Kuusakoski AS, Heakorrastus AS, Adelan Prügiveod OÜ, AS Epler&Lorenz ja OÜ Ekovir.

Jäätmete kogumise ja transpordi osas on eraldi käsitletav Balti Elektrijaam, kus tuhateisaldamiseks kasutatakse hüdrotransporti. Tuhk suunatakse lähedal olevale tuhaladestule.

Vastavalt *Narva Jäätmekavale 2009-2013*[14] Narva linna territooriumil ja selle läheduses asuvad järgmised jäätmekäitluskohad:

- Balti Elektrijaama tuhaväli nr 1;
- Narva Jäätmekäitluskeskus;
- Vaivara Ohtlike Jäätmete Kogumiskeskus.

Suletud jäätmekäitluskohad on järgmised:

- Balti Elektrijaama tuhaväli nr 2;
- Nahatööstuse jääkide prügila;
- Narva prügila (paikneb Balti Elektrijaama tuhaväljast nr 2 vahetult läänepool ja seda kasutati aastatel 1975-2006 segaolmejäätmete ja tööstusettevõtetes tekkivate jäätmete ladestamiseks (setted, puidujäätmed)).

Praegusel ajal kasutusel Balti Elektrijaama tuhaväli nr 1, Balti Elektrijaama tööstusjäätmete prügila (polügoon) ja Vaivara OJKK (ohtlike jäätmete käitluskeskus). Jäätmete lõppladestuskohana kasutatakse praegu maakondliku tähtsusega Uikala prügilat.

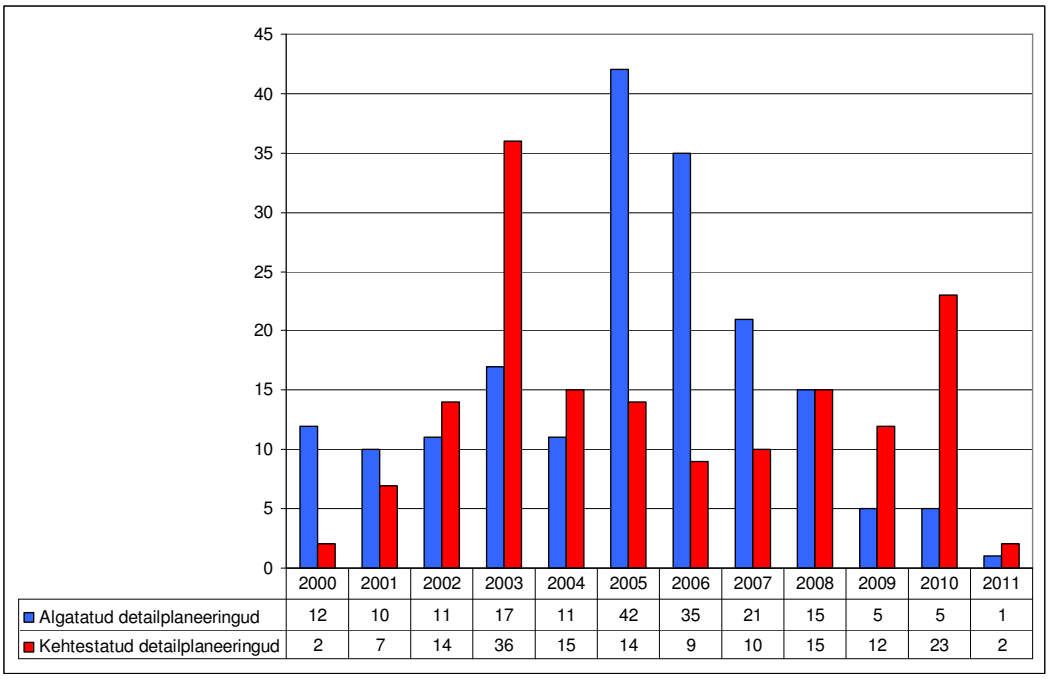
1.3.7 Detailplaneeringute koostamine ja ehituslubade väljastamine

Suurim kehtestatavate detailplaneeringute arv oli aastal 2003 ja enim algatati planeeringuid 2005. ja 2006. aastal (vt *Diagramm 1*).

Viimase kümne aasta jooksul on detailplaneeringute kehtestamise ja algatamise arv olnud ebaühtlane. Viimasel viiel aastal on algatatud detailplaneeringute arv olnud kahanev, keskmiselt on algatatud aastas 23 planeeringut. Kehtestatud detailplaneeringute arv on nende aastate jooksul enam-vähem ühtlane, jäädes vahemikku 9 kuni 15 kehtestatud planeeringut aastas. See on suhteliselt väike arv Eestis suuruselt kolmanda linna jaoks, mis viitab kinnisvara arengu madalale tasemele ja erinevusele muu Eestiga, kus toimus viimastel aastatel suur arendusbuum. Võib oletada, et arendustegevuse vastu on huvi pärssinud vähenev rahvaarv ja elamumaade osas ka piiratud maaressurss linnas uute elamualade arendamiseks (vt lisaks Skeem 1 *Planeeringute paiknemine Narva linnas ning* Lisa 2 *Kehtivate detailplaneeringute nimekiri*).

[14] Narva jäätmekava, AS Maves töö, Tallinn 2008.

Diagramm 1. *Linnavalitsuses ja -volikogus menetletud üld- ja detailplaneeringud viimasel üheksal aastal (seisuga 17.02.2011. a)*[15]



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Algatatud detailplaneeringud	12	10	11	17	11	42	35	21	15	5	5	1
Kehtestatud detailplaneeringud	2	7	14	36	15	14	9	10	15	12	23	2

Kuna puudub täpne informatsiooni väljastatud ehitus- ja kasutuslubade arvust, siis ei ole ülevaadet planeeringute elluviimisest ja ehitustegevusest viimasel 10 aastal. Arvatavasti on ehitustegevus Narvas olnud arvatavasti tagasihoidlikum võrreldes enamus Eesti suuremate linnade keskmise tasemega. See annab aluse oletada, et arendustegevuse ja ehitamise kõrgperiood võib siin olla alles tulemas. Linna arengu tagamise vaatevinklist on hetkel uusehituste rajamisest olulisem olemasolevate ehitiste kvaliteedi, kasutatavuse ja linnaruumi toimimise funktsionaalsuse paranemine, sest parem elukeskkonna kvaliteet võib mõjutada inimesi siia rohkem elama jääma. Samuti loob see eelduse ettevõtluse arendamiseks, sest kvaliteetne linnaruum kujundab investoritele esmase positiivse üldmulje linnast.

1.4 Arhitektuursete väärtustega arvestamine

2008. aastal toimus Ida-Virumaa 20. sajandi arhitektuuri inventeerimine[16], mis haarab kolme perioodi: Tsaariaeg (1870-1918), Eesti Vabariik (1918-1940), Nõukogude aeg (1940-1991). Antud töös juhitakse tähelepanu ehitistele, mis vajaksid riikliku kaitse alla võtmist, Muinsuskaitseameti poolt arvele võtmist või omavalitsuste poolset kaitset.

[15] Allikas: http://www.narvaplan.ee/index.php?lang=et&menu=3&page=0;
[16] Ida-Virumaa 20.sajandi arhitektuuri inventeerimine, koostaja Lilian Hansar, 2008. Allikas: http://muinas.struktuur.ee/projektid/failid/Ida-Virumaa_2.pdf .

Narva territooriumil esineb kolm arheoloogiamälestist, viis ajaloomälestist ja 49 arhitektuurimälestist (vt Lisa 3 *Narva linna muinsuskaitsealuste mälestiste nimekiri*).

1.5 Üldplaneeringuga määratava asustuse suunamise põhjendused

Lähtuvalt Narva linna soodsast geograafilisest asendist ning linna paiknemisest looduskaunil alal on Narva linna asukoht atraktiivne elamuehituseks ja tööstuse ning turismi arendamiseks.

Narva linnas on teadlik asustuse suunamine vajalik, et:

1) Tagada linnaruumi kvaliteet, mis loob eelduse rahvaarvu püsimisele ja ettevõtluse arenguks.

Arvestades kahanevat rahvaarvu on vaja läbimõeldud strateegiat linnaruumi kvaliteedi tõstmiseks. Narva heakord vajab tõstmist. Seda nii üldisel tasandil kui ka üksikute elamute, ärihoonete, parkide, platside ja muu hoonete vahelise ruumi heakorra osas. Elanikele linnaruumi kasutamise hõlbustamiseks on vaja kaasaegseid kõnni- ja kergliiklusteid, tänavavalgustust, mänguväljakuid jms. Samuti vajaks linn ühtse kujundusega väikevorme (pingid, prügikastid jms). Inimese side linnaga on seda tugevam, mida avaramad on tema jaoks kodukoha linnaruumi kasutamise ja linnas pakutavate teenuste ning vaba-aja veetmise võimalused. Samuti on kodaniku vaatevinklist oluline hõlbus ja ohutu liikumine kodu, töökoha ja haridusasutuste vahel. Linnaruumi kvaliteedi tagab lisaks heakorrale läbimõeldud ehitustegevuse suunamine, milleks on vaja erinevates linna piirkondades just selle paikkonna eripäraga arvestavaid maakasutuse, ehituse ja detailplaneeringute koostamise reegleid.

Linnaruumi kvaliteedi tõstmiseks on pikemas perspektiivis otstarbekas linna elamupiirkondadest ja keskusest välja viia väiksemad tootmisalad. Selleks on sobiv koht Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa, kus selleks on piisavalt ruumi ja kus tootmisettevõtete tegutsemine ei vähenda linnaruumi kvaliteeti. Tööstuspiirkonna arengu suunamiseks on koostatud eraldi linna osa üldplaneering[17].

2) Tagada linnaruumi toimivus ja võimalikult kompaktne areng, sest see soodustab olemasoleva infrastruktuuri efektiivset kasutamist kooskõlas säästva arengu põhimõtetega.

Üldplaneeringuga tuleb selleks ette näha linnastruktuuri tihendamist tööstusaladel, tänavatevõrgu edasiarendamist ning linnaruumi eri osade arhitektuur-ehitusliku üldilme ühtlustamist. Üldplaneering saab samuti ette näha osaliselt välja arendatud piirkondade aktiivsema kasutuselevõtu läbi juba väljakujunenud maakasutuse loogilise jätkamise arvestades tervisekaitselisi jm piiranguid. See on vajalik, et vältida valglinnastumist, mis täiendavalt võimendaks Narva linna elanikkonna vähenemise trendi.

---

[17] *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering* oli koostamisel sama-aegselt Narva linna üldplaneeringuga, mistõttu üldplaneeringud on omavahel haakuvad.

Üheks terviklikult toimiva linnaruumi kontseptuaalseks aluseks on linnastruktuuri väärtuslike elementide eksponeerimine ja säästlik kasutamine. Narvas on otstarbekas selleks ette näha olemasoleva hoonestusmaa kasutamise intensiivsuse tõstmist, linnaehituslike dominantide (ühiskondlikud hooned, teenindus- ja kaubandushooned, heakorrastatud pargid jms) välja ehitamist ja tühjade või puudulikult välja ehitatud alade senisest aktiivsemasse kasutusse võtmist. Kompaktne linnaruum tagab linnale konkurentsieelise naabervalla hajusama struktuuriga võrreldes.

3) Tagada töökohad, vabaaja veetmise võimalused ja atraktiivne elukeskkond ning olemasolevate teenuste toimimine.

Töökohtade loomise eelduseks on piisavas koguses ettevõtlus-, äri- ja tootmismaade olemasolu, mille paiknemise saab määrata üldplaneeringuga. Ettevõtluse jaoks sobilike maade atraktiivsust saab tõsta läbi sinna ehitamiseks tingimuste loomise (detailplaneeringu, tehnovõrkude jms olemasolu). Lisaks maale vajavad ettevõtjad ehk tööandjad kvalifitseeritud inimesi. Inimeste erialastele oskustele ja heale haridusele lisaks on oluline nende rahulolu oma eluga. Selleks loovad eelduse lisaks heale töökohale omakorda mitmekesised vaba-aja veetmise võimalused (jalutusrajad, spordiplatsid ja –saalid, kinod, teatrid, kunstigaleriid, pargid jms). Inimeste rahulolu oma töö- ja elukohaga loob turvatunde ning tagab soovi samas kohas edasi elada.

Pakutavate teenuste kvaliteet (optimaalne teenuse pakkuja asukoht linnaruumis, hea teenuse kvaliteedi ja hinna suhe, hõlbus pääs teenuse osutaja juurde, sh head parkimisvõimalused jms) loob eelduse nii elanikkonna kui ka turistide rahuloluks. Üldplaneering saab selleks luua eeldused läbi linnaruumi kujundamise põhimõtete määramise ja ärimaade, haljastute ning üldkasutatavate hoonete jaoks sobiliku maa reserveerimise.

4) Luua eeldused aianduskooperatiivide alade arengu suunamiseks.

Aianduskooperatiivide ümberkorraldamine aastaringseks elamiseks nõuab suuri rahalisi investeeringuid, mis on seotud:

- tehnilise infrastruktuuri (vesi, kanalisatsioon, elekter, side, küte, gaas) välja- ja ümberehitamisega vastavalt tänapäevastele keskkonnanõuetele;
- teemaade laiendamise ja teede korrashoiu tagamisega;
- teemaade omandiküsimuste lahendamine, kuna praegu on teemaad valdavalt reformimata riigimaa;
- ühistranspordi ja laste koolitranspordi korraldamisega;
- päästeteenistuse (tuletõrje, kiirabi, politsei jne) aastaringse juurdepääsu korraldamisega (laiemad teed, ümberpööramiskohad, tuletõrjeveevarustuse tagamine);
- sotsiaalse infrastruktuuri kättesaadavuse tagamisega;
- üldkasutatavate puhkealade kasutatavuse tagamisega;
- prügiveo korraldamisega jne.

Kuna loetletud investeeringute tagamine ei ole mõttekas vaid üksikutele kruntidele keset aianduskooperatiive, on otstarbekas säilitada suvitusaladel senine maakasutus. Alternatiivina on omavalitsuse vaatevinklist otstarbekas lubada mingi suurema ja tervikliku ala täielik ümberkujundamine elamualaks (selleks tuleb rajada piisava laiusega teed, tagada joogivesi, kanalisatsioon, reoveepuhastamine jms komplekselt

kogu alale tervikuna arvestades ka naaberalade arenguperspektiive). Kuid kuna selleks vajaliku investeeringu tegemine kogu ulatuses ainult munitsipaalvahenditega on keerukas, tuleb senised aianduskooperatiivide alad üldplaneeringus määrata valdavalt jätkuvalt aianduskruntide alaks, kuhu ei lubata elamute ehitamist. Juhul, kui erandkorras on maaomanikel olemas omavaheline koostöö, võib ümberehitamisi lubada vaid suuremale piirkonnale tervikuna, kuid selleks tuleb aianduskooperatiivist või aianduskruntide kvartalist elamuala välja arendamiseks sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist maaomanikega siduvad kokkulepped, mille alusel peamised kulud teede, tehniliste kommunikatsioonide jms ümberehitamiseks kannab nende arendaja või maaomanik.

Suvila või aianduskruntide piirkondade elamualadeks kujundamisel on otstarbekas lahendus luua kogu piiritletava kvartali ja juurdepääsude osas reeglina ühtse detailplaneeringuga (nt kvartalile või kogu suvilaühistule) või läbi linna osa üldplaneeringu(te).

5) Arvestada tehnilise (tehnovõrgud, jäätmemajandus, ühistransport jne) **ja sotsiaalse infrastruktuuri** (teenindus, kaubandus, arstiabi, haridus, kultuur, sotsiaalhoolekanne jne) **ning turvalise elukeskkonna** (mürakaitsed, kaitsehaljastus, puhas õhk ja joogivesi, üldkasutatavad haljasalad) **olemasolu ning arendamisega.**

Linnaruumi arengu suunamiseks on vaja teada maakasutuse arengusuundi. Nt elamu-, äri- või tootmisalad vajavad erineva spetsiifikaga tehnilisi kommunikatsioone, ligipääsetavust eri tüüpi transpordiga ning erinevaid tugiteenuseid. Seetõttu on otstarbekas leppida üldplaneeringuga kokku peamised maakasutuse juhtotstarbed ja hoiduda ilma mõjuva põhjenduseta nende muutmisest. Kui muutused on vajalikud tuleb need teostada läbimõeldult, näiteks läbi linna osa üldplaneeringu või suuremat ala terviklikult hõlmava detailplaneeringu.

Linnaruumi turvalisuse tagab lisaks heakorrale toimiv sotsiaalsete suhete võrgustik ja mitmekesised võimalused vaba-aja veetmiseks. Narvalaste elukvaliteedi tõstmiseks on otstarbekas soosida kõiksuguste kultuuriürituste korraldamist, selleks sobivad Geneva keskus, kultuurimaja Rugodiv, Gerassimovi nimeline kultuurimaja, Narva kindluse ruumid aga ka olemasolevate koolide saalid jms. Lisaks on otstarbekas kujundada Joaorus ja Pähklimäe linnaosas (Äkkeküla piirkonnas) sobilikud kohad vabaõhuürituste (sh kontsertide jms) läbi viimiseks.

6) Säiliksid toimivad rohekoridorid ja väärtuslik loodus ning oleks tagatud hoonete vahelise ruumi sidusus.

Toimiv rohevõrgustik tagab väärtusliku elukeskkonna lisaks inimesele ka taimestikule, loomastikule ja linnustikule. Linna rohevõrgustik on Narvas oluline ka puhveralana, mis eraldab suurtootmise elamutest ning on puhvriks mürarikaste ja saastavate tegevuste (teed, raudteed, tööstusalad jms) ning elu-, äri- ja sotsiaalse funktsiooniga alade vahel. Üldplaneeringus saab maakonnaplaneeringu rohevõrgustikku täpsustada ja määrata erinevat tüüpi haljasalad.

7) Suureneks linna külastatavus turistide hulk ja turistide linnas viibimise aeg.

Narva asukoht Eesti Vabariigi ja Vene Föderatsiooni piiril loob eelduse turismi arendamiseks. Hetke oludes läbivad kõik turistid Narva kesklinna, kuid tulevikus,

kui valmib võimalik Narva ümbersõit on vaja linnal selget kontseptsiooni, kuidas end turistidele atraktiivseks muuta. Turist otsib lisaks vaatamisväärsustele häid teenuseid, mis võimaldavad nautida puhkust. Narva ajalugu, looduslik asukoht jms üksi ei sunni turisti kuigi pikalt Narva linnas peatuma. Lisaks vanalinna korrastamisele läbi linnaosa üldplaneeringus[18] ettenähtud arengu, tuleb turistide teenindamiseks tagada vajalik infrastruktuur – hotellid, eripärased ja hea kvaliteediga söögikohad, SPA-d vms. Arvestades Narva-Jõesuu suurt atraktiivsus ja seal olevaid SPA-sid on otstarbekas Narva linnal teha turismi arendamiseks koostööd Narva-Jõesuu ja Vaivara vallaga (loodusturism) ning teiste Ida-Viru maakonna omavalitsustega.

Lisaks välisturistidele on oluline ka siseturism. Siseturistide linna meelitamist soosivad ka laia valikuga kaubandus, hea teenindus (ennekõike söögikohtades ja majutusasutustes), kultuuriürituste toimumine jms. Siseturisti Narvas püsimiseks on oluline ka tema teenindamine eesti keeles. Lisaks eestikeelsele teenusele vajab rõhutamist ka võõrkeelsete turistide suunamine ja teenindamine peamistes võõrkeeltes.

8) Tagada kujunenud tööstustraditsioonide püsimine.

Narvat teatakse ja tuntakse ennekõike kui tööstuslinna. Seda mainet on kasulik ära kasutada. Tööstust ja tootmist linnaruumi sobivates kohtades tuleb selleks igati soosida. Parim viis selleks on luua tööstusettevõtete arengu jaoks alused läbi linna osa üldplaneeringu (valmimas) ja detailplaneeringute. Energeetika, suurtootmise suunamise ja väikeettevõtluse arendamise osas on oluline hästi koordineeritud koostöö naaberomavalitsuste ja suurettevõtetega.

Narva tööstustraditsioone võiks tutvustada samuti läbi eriilmeliste tööstushoonete säilitamise, mida saab ümber kujundada toimiva linnaruumi osaks[19].

9) Energia tootmise traditsioon.

Narva linna tunnuslause – Hea Energia Linn tähendab otseses tähenduses linna sidet energia tootmisega. Heaks energiaks saab pidada keskkonnasäästliku energia tootmist. Endiste settebasseinide alad jms tehislikud alad kaugemal linna elamualadest on seetõttu mõistlik kasutusele võtte tuuleenergia vms tootmise jaoks.

---

[18] *Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering* oli samuti koostamisel samaaegselt Narva linna üldplaneeringuga ja ka selle lahendusega on üldplaneeringus arvestatud;
[19] Vt ka *Ida-Virumaa 20. sajandi arhitektuuri inventeerimine;* koostaja Lilian Hansar, 2008.

2 ÜLDPLANEERING

Käesolev peatükk on kehtiv üldplaneeringuna. Allpool kirjeldatud maakasutus- ja ehitusreegleid tuleb järgida edaspidi detailplaneeringute koostamisel, projekteerimisel, ehitamisel ja maakorralduslike toimingute läbiviimisel kooskõlas üldplaneeringu kaardil määratud maa-alade juhtotstarvetega. Lisaks sellele tuleb lähtuda kehtivatest linna osa üldplaneeringutest, teemaplaneeringutest, detailplaneeringutest ja *Narva linna ehitusmäärusest*.

2.1 Ruumilise arengu üldpõhimõtted

Lähima 10 kuni 15 aasta perspektiivis on **Narva linna eesmärgiks linna territooriumil elanikele, külalistele ja turistidele võimalikult soodsate elamis- ja puhkamistingimuste tagamine.** Kõik eluks vajalikud peamised funktsioonid, sealhulgas valdav osa töökohti ja arengutempole vastav sotsiaalne infrastruktuur peavad selleks asuma linna piires. Nii saab linn toimida ühtlasi tõmbekeskusena ümbruskonna valdadele. Seega on omavalitsuse ülesanne, läbi igapäevase planeerimise korraldamise ja ehitustegevuse ning linnaruumi heakorras hoidmise kontrolli, tagada tasakaalustatud linnaruum. Linnas peavad olema turvalised liikumisteed ja hõlpsad avalikud pääsud veekogude äärde ning puhke- ja haljasaladele ning hästi toimivad avalikud ja sotsiaalsed teenused.

Narva linna arengukava kohaselt luuakse 2020. aastaks Ida-Virumaal elamiseks, töötamiseks ja õppimiseks kõige paremad tingimused Narva linnas, sest:

- kaasaegne infrastruktuur tagab narvalastele ja linna külalistele soodsa, turvalise ja mugava elukeskkonna, samuti loob võimalused ettevõtluse arenguks ja selle konkurentsivõime tõstmiseks;
- Narva on Läänemere riikide regioonis tuntud kui dünaamiliselt arenev, multikultuurne, mugav ja turvaline linn;
- mitmekülgne ja efektiivne sotsiaalkaitse süsteem võimaldab linnaelanike vajadusi maksimaalselt katta;
- linnas toimib konkurentsivõimeline üldhariduskoolide, koolieelsete lasteasutuste ja huvikoolide süsteem, mis toetub õpetamise kõrgele tasemele ja kaasaegsele materiaal-tehnilisele baasile;
- Narva elanikkonna tööhõive ja keskmise palga tase on Ida-Virumaa keskmisest kõrgem.

2.1.1 Asendist tulenevad arenguvõimalused

Peale Eesti astumist Euroopa Liitu 2004. aastal, on Narva ühtlasi Euroopa Liidu kõige idapoolsem piirilinn. Lähtuvalt soodsast geograafilisest asendist ning paiknemisest looduskaunil alal on Narva linn atraktiivne elamuehituseks ja tööstuse ning turismi arendamiseks. Linna läbival Tallinn-Narva maanteel on Narva linna elu elavdamisel hetkel suur potentsiaal. Tähtis on linnast läbisõitjas äratada huvi linnas võimalikult pikalt peatumiseks, sest siis tarbib peatuja siinseid teenuseid. Turistidele on vaja teha hõlpsalt märgatavaks ja kättesaadavaks info linna vaatamisväärsuste, puhke-, majutus- ja toitlustusvõimaluste kohta ning rajada ühtne viitadesüsteem.

Linnaruumi arengut mõjutavad läbi linna kulgev riikliku tähtsusega maantee (E20) ja Tallinn-Peterburi raudtee. Mööda neid veetakse põhiline osa Eesti eksport- ja importkaupadest. Perspektiivis on vastavalt kehtivale maakonnaplaneeringule kavas maantee viia linnast mööda.

Linnas asuvad ja jäävad ka tulevikus asuma raudtee- ja autobussijaam ning lahtised ja kinnised tollilaod ning Euroopa normidele ja standarditele vastav veoautode tolliterminal. Linnast 5 km kaugusel Vaivara vallas asub lennuväli, mis on võimeline vastu võtma väikelennukeid ja koptereid, mida võib tulevikus kasutada Narvat külastavate turistide ja ärimeeste teenindamiseks mõeldud infrastruktuuri loomisel. Vastavalt Vaivara valla üldplaneeringule saab tulevikus sealset lennurada pikendada[20]. Lähimad rahvusvahelised lennujaamad asuvad Tallinnas (212 km) ja Sankt-Peterburis (150 km). Hea ligipääsetavus võimaldab seega hõlpsat juurdepääsu linnale. Linna tööstuse ja ettevõtluse arendamist soosib ka fakt, et Narvast 25 km kaugusel asub Sillamäe sadam, mis on Euroopa Liidu kõige idapoolsem süvasadam. Sadamakaid on võimelised vastu võtma suuri kaubalaevu, mis saabuvad Balti merre Taani väinade kaudu, samuti reisilaevu, mis liiguvad regulaarselt Sillamäe-Kotka liinil.

Narva linn piirneb läänest Vaivara vallaga, mille sees asuvad Narva linna lahustükid. Narva linn ja Vaivara vald tasakaalustavad teineteist. Linn etendab olulist rolli näiteks haridus-, transpordi- ja ettevõtluskeskusena. Valla vahelduva reljeefiga metsaalad ja mitmekesised vaatamisväärsused pakuvad linna läheduses aga võimalusi puhkamiseks ja turismi arendamiseks. Lisaks teenindavad valla kalmistud linna.

Narva linn toimib lisaks tõmbekeskusena ka Ida-Viru maakonnas, võisteldes maakonnakeskuse Jõhviga. Arvestades maakonnakeskuse eripära on otstarbekas linnal välja töötada tegevusstrateegia, mille elluviimisel Narva saab teatavates valdkondades konkurentsieelise.

2.2 Maa- ja veealade üldised kasutamis- ja ehitustingimused

Üldplaneeringu koostamise peamiseks ülesandeks on planeeritava territooriumi ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ja selle elluviimise mõjude hindamine ning selle alusel tingimuste seadmine; maa- ja veealade üldiste kasutamis- ja ehitustingimuste ning väärtuslike hoonestus- või looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine.

Kehtestatud üldplaneeringuga kas säilitatakse senine maakasutuse otstarve või siis reserveeritakse maa-ala mingiks kindlaks juhtotstarbeks (vt põhjalikum maa reserveerimise selgitus *ptk 3.4)*. Reserveeritud juhtotstarbe vastavusse viimine tegeliku maakasutusega toimub läbi detailplaneeringute koostamise ja maakorralduslike toimingute.

[20] Ida-Viru maakonnaplaneeringus on välja toodud, et lennuvälja oleks vaja rahvusvaheliseks suhtlemiseks. Selle alusel võiks ideaalse arengustsenaariumi korral sellelt lennuväljalt toimuda lisaks senisele hobilennukite maandumisele ka liinilennud lähiregiooni ja rahvusvahelised charterlennud.

Narva linn on oma piirides väga suures osas hoonestatud va arvatud säilitatava rohevõrgustikuga alad ja osad kasutusest välja langenud või veel vastavalt linna osa üldplaneeringule kasutusse võtmata tootmisterritooriumid. Osade hoonestamata alade kohta kehtivad detailplaneeringud, millega üldplaneeringu koostamisel arvestati. Üldplaneeringus on olemasolevaid rohestruktuure on säilitatud ja väärtustatud puhkealadena. Kui välja arvata mõned alad linna äärealadel, on linna territoorium juba selgelt eristatavalt jagatud erinevate maakasutuse juhtfunktsioonidega ehk peamiste juhtotstarvetega aladeks (vt *ptk 2.2.4* kuni *2.2.7*). Seega on käesoleva üldplaneeringu ülesandeks olnud tegeleda linnaruumi korrastamiseks tingimuste välja töötamisega. Üldplaneeringu koostamise käigus toimus selleks linnaruumi analüüsimine. Analüüsi alusel anti soovitused või nõuded linna edasiseks korrastamiseks, väärtuste eristamiseks ja arengu võimaluste loomiseks ning projekteerimis-, maakasutus- ja ehitusreeglid, et tagada linnaruumi ja rohealade parem kasutamine ja kvaliteet.

Narva linna maa- ja veealade täpsed juhtotstarbed on toodud *üldplaneeringu kaardil* (vt KAART 4 *Üldplaneeringu kaart*). Kaldal määratud juhtotstarvete kohta vt *ptk 2.4.*

Kallasrada on planeeritaval alal osaliselt looduslik rada ja osaliselt kavandatud rajada heakorrastatud kaldapromenaadina. Kuna Narva jõgi on laevatatav veekogu tuleb Narva jõe ääres tagada vähemalt 10 m laiune avalikku läbipääsu võimaldav ala. Kallasrada tuleb hoida korrastatuna ja sellel peab olema tagatud vaba läbipääs väljaspool sadama territooriumit. Sadama territooriumi piirdeaedadega sulgemisel peab lahendama kallasraja suunamise sadamast mööda. Vastav lahendus tuleb anda detailplaneeringus.

Planeeringus toodud rohealadele ei ole lubatud arendada ehitustegevust v.a tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvad ehitisi (nt pargipaviljonid, vabaõhulavad vms) Rohealade väikevormide paiknemine ja tüübid tuleb lahendada kas detailplaneeringutes või eraldi haljastuse projektiga kogu linnale või linnaosade või haljasalade kaupa.

2.2.1 Detailplaneeringute koostamise põhimõtted

Narva linna territooriumil on ehitustegevuse kavandamisel või maakasutuse muutmisel detailplaneeringute koostamine kohustuslik.

Detailplaneeringu koostamise kohustusest võib linnavalitsus loobuda (va riikliku kaitse alla võetud maa-alal ja miljööväärtuslikul hoonestusalal)**, kui:**

- soovitakse üldplaneeringus määratud tootmismaa juhtotstarbega olemasoleval tootmismaa krundil olemasoleva tootmishoone laiendamiseks ehitusprojekti koostamist eeldusel, et projekti alusel kavandatavad hoone(d) ei laiene kokku üle 33% olemasolevate hoone(te) maapealsest kubatuurist;
- koostatakse ehitusprojekt, millega soovitakse laiendada olemasolevate ühiskondliku või ärihoone või elamu maapealse osa kubatuuri kuni 33%;
- soovitakse olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele üldplaneeringuga määratud väikeelamumaa juhtotstarbega krundile üksikelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue üksikelamu projekteerimisel ja ehitamisel järgitakse piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning kohalik

omavalitsus on saanud projekteerimistingimuste eelnõu kohta naaberkinnisasja omanike kirjaliku nõusoleku;

- mitme hoonega hoonestatud krunt jagatakse nende hoonete omanike vahel mitmeks krundiks, kui kinnisasja jagamise sooviga ei kaasne detailplaneeringu koostamise kohustust tingivate hoonete ehitamise soovi;
- soovitakse muuta naaberkinnisasjade piire, kui see ei too endaga kaasa nende kinnisasjade senise ehitusõiguse (välja arvatud ehitusalune pindala suhe krundi pindalasse) ja seniste kasutamistingimuste muutumist ning toimub naaberkinnisasjade omanike kokkuleppel;
- krundi või kinnistu jagamise tulemusena tekib ehitusõiguseta transpordimaa või üldmaa;
- soovitakse ehitada kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitist ja teavitatakse väikeehitise püstitamise kavatsusest linnavalitsust vastavalt *ehitusseadusele*;
- soovitakse olemasolevale ühepereelamule rajada kuni 2 alla 20 m^2 suurust abihoonet (va juhul, kui kehtiva detailplaneeringuga on ehitusõigus määratud teisti);
- ajutise ehitise püstitamiseks, kui linnavalitsus on määranud ehitise kasutamise aja kirjalikus nõusolekus, ehitusloas või kasutusloas.

Lagunenud, kasutusest väljalangenud ja hävinenud hoonete taastamist Narva linnas käsitletakse ehitamisena. Seda võib läbi viia hoone esialgse projekti (sh säilitades hoone algse sihtotstarbe) taastamisprojekti või rekonstrueerimisprojekti[21] alusel. Juhul kui hoone taastamisel suureneb hoone ehitusmaht enam, kui 33% hoone kubatuurist tuleb koostada detailplaneering.

Detailplaneeringukohase tee, üldkasutatava haljasala, puhkeala või mänguväljaku, välisvalgustuse, sadeveekanalisatsiooni ja tehnovõrkude rajamise kuni planeeritavate ehituskruntideni lepivad detailplaneeringu koostamise taotleja ja linnavalitsus kokku asjakohase lepinguga. Lepinguga lahendatakse ka detailplaneeringu alale juurdepääsu tee ehitamise kohustus, kui see puudub.

Üldplaneeringu muutmisel (va teenindus- või sotsiaalfunktsiooniga hoonete kavandamine läbi detailplaneeringu) tuleb arendajal katta erakorralised kulud, mis tekivad sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri rajamisel ja tagada keskkonnariskide leevendamine (keskkonnaohuga tegevuse korral). Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavate detailplaneeringute koostamisel lepivad Narva Linnavalitsus ja arendaja või maaomanik eespool toodud kulude katmise ja keskkonnamõju leevendamise põhimõtted kokku eraldi enne vastava detailplaneeringu vastuvõtmist. Linnavalitsus võib üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise algatamisest loobuda, kui detailplaneeringu kehtestamine võib avalikule sektorile kaasa tuua põhjendamatuid kulutusi või sellega kaasneb oluline negatiivne keskkonnamõju või kavandatav ehitis ei ole haakuv konkreetse koha miljööga.

---

[21] Vastavalt *ehitusseadusele* (RT I 2002, 47, 297; 99, 579; 2003, 25, 153; 2004, 18, 131; 2005, 39, 308; 2006, 43, 326; 58, 439; 2007, 12, 66; 16, 77; 24, 128; 66, 408; 2008, 8, 58; 8, 59;2009, 20, 132; 37, 251; 61, 401; 63, 408; 2010, 8, 37; 24, 116) on ehitise rekonstrueerimine ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine.

Üldplaneering sätestab elamutega seotud mõisted (vt Lisa 4), uute elamukruntide miinimumsuurused ja annab reeglid detailplaneeringute koostamiseks ning projekteerimiseks.

Detailplaneeringute koostamisel tuleb arvestada:

- reeglitega piirkondade kaupa, mis on välja toodud *ptk 2.2.3* ja reeglitega maakasutustüübi kaupa, mis on välja toodud *ptk 2.2.4. – 2.2.7*;
- väljasõitude tagamisega kvartalitest võimaluse korral vähem tähtsamatele linnatänavatele ja hoiduda planeerimast uusi väljasõite magistraaltänavatele;
- Siivertsi linnaosas heitveepuhastusjaama kujaga (vt *ptk 4.1.4, tabel 3*);
- Siivertsi ja Sutthoffi linnaosas kalmistute kaitsevööndiga (vt *ptk 4.1.4, tabel 3*);
- olemasoleva väärtusliku haljastuse maksimaalse säilitamisega. Juhul kui see ei õnnestu, tuleb detailplaneeringus ette näha haljastuse asendusistutus;
- Narva jõe kalda ja kallasraja kujundamise ning kalda äärse haljastuse säilitamisega;
- muinsuskaitseobjektidega, kui need asuvad planeeringualal või nende naabruses. Muinsuskaitseobjekti sisaldava linnakvartali planeerimisel tuleb arvestada kaitsealuse objekti vaadeldavuse ja säilimise tagamisega vastavalt muinsuskaitse eritingimuste nõuetele;
- miljööväärtuslike aladega, nende planeerimisel tuleb järgida ehitustingimusi, mis on esitatud *ptk 2.3*;
- olemasolevate ja planeeritud puhke- ja virgestusmaadega. Üldplaneeringu kaardil näidatud loodusliku haljasmaa (HL) ja haljasala maa (HP) juhtfunktsioonidega aladele on lubatud ehitada vaid puhkeala teenindavaid uusi hooneid ja rajatisi (viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid jne);
- vajadusega tagada enne ehitusloa väljastamist hoonetele tehnovõrkude olemasolu vastavalt *ptk 2.7* alampeatükkide nõuetele.

2.2.2 Arhitektuursed üldnõuded

Kõigi Narva linna olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja uute ehitiste projekteerimisel (sh tootmisrajatised jms) tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse kohta. Selleks on vaja hoonete või rajatiste projekteerimisel ja ehitamisel ning olemasolevate hoonete laiendamisel või rekonstrueerimisel lähtuda olemasoleva hoonestuse läheduses ja miljööväärtuslikel aladel konkreetse piirkonna ehitustavadest ning asukoha looduslikust eripärast. Arhitektuurse ja esteetilise sobivuse tagamine on oluline, et hoida ja luua tasakaalu eksisteerivate miljööväärtuste, hoonete ning üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse järgi projekteeritavate arhitektuursete lahenduste vahel. Hästi läbitöötatud ja konkreetsesse kohta sobitatud kestva väärtusega arhitektuursed lahendused saavad olla tulevaste miljööväärtuslike alade tekkimise eelduseks. Koos hoonestuse rajamisega tuleb krundid ka heakorrastada ja haljastada. **Konkreetsed nõuded iga hoone või hoonetegrupi välimusele ja arhitektuurile ning haljastusele tuleb määrata detailplaneeringus.**

Ehitusprojekt koostatakse reeglina detailplaneeringu alusel (v.a kui rakendatakse *ptk 2.2.1* alguses toodud erandjuhuseid) ja see tuleb kooskõlastada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga eskiisi staadiumis. Amet mää-

rab vajadusel eskiisi, vaadete tagamise nõuete jms alusel lõpliku ehitusprojekti kooskõlastamise vajaduse naabritega.

Linna territooriumi kohta on esitatud kas piirkonniti (*ptk 2.2.3*) või peamiste maakasutusfunktsioonide kaupa (vt *ptk 2.2.4* kuni *2.2.7*) ehitus- ja maakasutustingimused maksimaalse hoonestustiheduse ning kõrguse määramiseks, minimaalse kohustusliku haljastuse osakaalu tagamiseks, tänavavõrgustiku korrastamiseks ja elamu-, äri-, tootmis- ning puhkepiirkondade arenguks. Samuti on antud reeglid ajutiste ehitiste (kioskite, paviljonide) lubamise jms kohta.

Hooneid ei tohi püstitada krundi või maaüksuse piirile lähemale, kui (va juhul, kui kehtestatud detailplaneeringuga on see määratud või määratakse avalikes huvides teisiti):

- olemasolevate hoonestusalade puhul – 5 m;
- uute (st peale käesoleva üldplaneeringu kehtestamist koostatud detailplaneeringu alusel määratud) elamukruntide puhul – 7,5 m (v.a tee poolses küljes, kus miinimum kaugus teest peab olema vähemalt *ptk 4.1.4* Tabelis 3 toodud kaugus).

Uute hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb ette näha parkimiskohad elanike-, kaubaveo-, teenindus-, külastajate- ja töölkäijate sõidukitele vastavalt EVS 843:2003 linnadele esitatud parkimisnormatiivile.

2.2.2.1 Arhitektuurikonkursside koostamise nõuded

Narva linna territooriumil loetakse linnaehituslikult kõige olulisemaks piirkonnaks Vanalinna linnaosa, kus parema hoonestamistulemuse saamiseks on vajalik korraldada linnaruumi hoonestamist arhitektuurikonkursside kaudu. Arhitektuurikonkursi läbiviimise tingimusi täpsustab *Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering* (algatatud 30.11.2006. a Narva Linnavolikogu otsusega nr 208). Samuti võib oluliseks piirkonnaks pidada Kreenholmi linnaosa ajaloolist osa (vt Skeem 3. *Miljööväärtuslikud hoonestusalad*). Sellel alal täpsustab arhitektuurikonkursi vajadust ja läbiviimise tingimusi lisaks Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet.

Joaoru linnaosas asuvast raudteest kuni Vanalinna linnaosas asuva Rakvere tänavani kulgeva rannapromenaadi kujundamisel on soovitatav läbi viia väikevormide ideekonkurss, et tagada promenaadi ühtne kujundus.

Lisaks on soovitatav läbi viia arhitektuursed konkursid järgmiste alade planeerimisel:

1. linnaruumis domineerivad avaliku funktsiooniga hooned;
2. tänavate alguses või lõpus asuvad linnaehituslikult domineerivad hooned;
3. üle 5 korruselised avalikkusele suunatud äri- ja vaba-ajakeskused;
4. kõikide üle 16 korruseliste hoonete projekteerimiseks.

2.2.3 Ehitustingimuste reeglid kesklinna piirkonnas

Narva Vanalinnas määratakse detailplaneeringute koostamise, projekteerimise ja ehitamise ning maakasutustingimused *Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringuga*. Mujal kesklinnas on segahoonestusala, mille täpsed tingimused määratakse detailplaneeringus lähtuvalt järgimises peatükis toodud eritingimustest ja mujal üld-

planeeringus sätestatust (nt tuleb kesklinnas korterelamu kavandamisel arvestada *ptk 2.2.3* ja *ptk 2.2.4.1* määratut jne).

Üldplaneeringuga kehtestatakse Narva kesklinna piirkonnas minimaalseks lubatud uue krundi või maaüksuste suuruseks – 800 m² (va tehnorajatiste kruntide puhul, mis võivad olla vajadusel väiksemad).

2.2.3.1 Kesklinna segahoonestus

Linnaosad, kus paiknevad kirjeldatav alad: *Vanalinn, Joaorg, osa Kalevi, Kerese, Soldino ja Pähklimäe linnaosadest (vt Illustratsioon 10).*

Ala peamised juhtotstarbed: *segafunktsioon, täpsem tsoneering vt üldplaneeringu kaart (vanalinnas tuleb lähtuda Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringust).*

Hoonestusviis: *määratakse detailplaneeringuga lähtuvalt hoonestuse eripärast võttes aluseks arhitektuurikonkursi tulemused ja linna poolt konkreetsele detailplaneeringule väljastatava lähteülesande; vanalinnas tuleb lähtuda Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringust.*

Nõuded kruntide suurusele: *määratakse detailplaneeringuga lähtuvalt hoonestuse eripärast, parkimise lahendusest, dendroloogilise hinnangu tulemustest jms. Nõuded täpsustab linna poolt detailplaneeringule väljastatav lähteülesanne; vanalinnas tuleb lähtuda Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringust.*

Maksimaalne lubatud täisehituse %: *määratakse detailplaneeringuga lähtuvalt hoonestuse eripärast, parkimise lahendusest, dendroloogilise hinnangu tulemustest jms. Nõuded täpsustab linna poolt detailplaneeringule väljastatav lähteülesanne; vanalinnas tuleb lähtuda Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringust.*

Minimaalne nõutav haljastuse %: *määratakse detailplaneeringuga lähtuvalt hoonestuse eripärast, parkimise lahendusest, dendroloogilise hinnangu tulemustest jms. Nõuded täpsustab linna poolt detailplaneeringule väljastatav lähteülesanne; vanalinnas tuleb lähtuda Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringust. Kuid sealjuures on kohustuslik säilitada kõik elujõulised I väärtusklassi puud.*

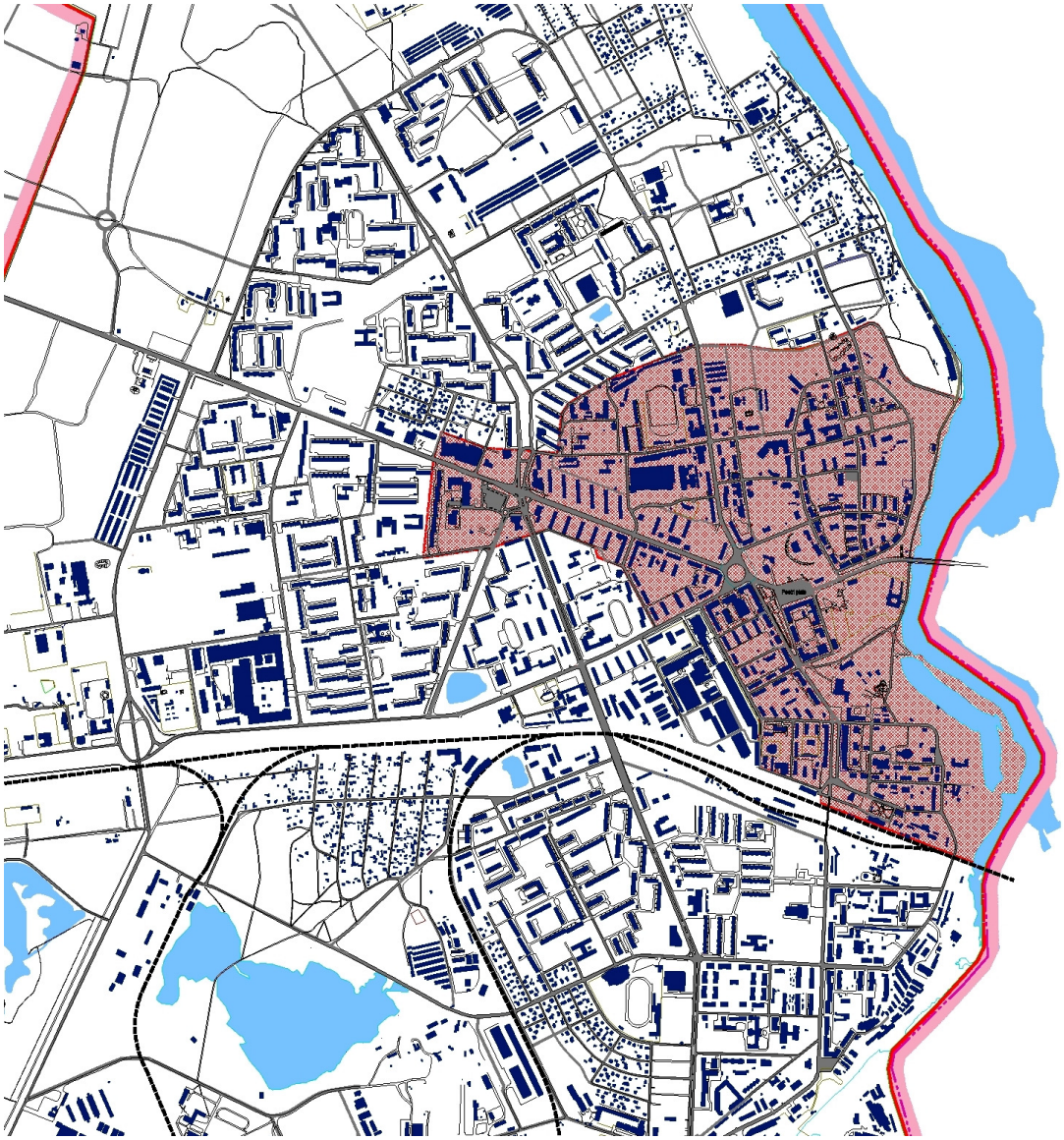
Nõuded parkimisele: *Parkimine peab olema lahendatud krundi siseselt v.a sotsiaalmaa sihtotstarbega maale rajatud hooned, ehitised, pargid jms. Vanalinnas tuleb lisaks lähtuda Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringust.*

Piirete rajamise reeglid: *kaubandus ja teenindushooneid, sotsiaalfunktsiooniga hooneid (v.a lasteaiad ja koolid) ja korterelamuid ei ole lubatud aiaga piirata. Väikeelamu aia kõrgus ei tohi olla üle 1,5 m. Korterelamutele piirdeid tohib ehitada ainult majataguse krundiosa piiramiseks kvartali perimetraalse hoonestamise korral. Täpsed tingimused vanalinnas määratakse Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringuga ja mujal eeltoodut arvestades detailplaneeringuga.*

Üldplaneeringuga piiritletud Narva linna keskuse osa ehk **kesklinn** koosneb ajaloolisest Narva vanalinnast ja alast Tallinna maantee, Peterburi maantee ja Aleksandr Puškini tänava ümbruskonnas, kus paiknevad ajaloolised vaatamisväärsused, teenindus- ja turismiobjektid.

Linna peatänava - Tallinna maantee ääres asub kesklinna polüfunktsionaalne ala, kuhu on koondunud teenindussfäär, kaubandus, kino, kultuurimaja, koolid, pargid jms (vt *Illustratsioon 10*).

Kesklinn on linnaruumi nn tuumala, mille ümber paiknevad ülejäänud linnaosad.



Illustratsioon 10. *Narva kesklinna asukoha skeem*

2.2.4 Elamuehituse arengusuunad. Reeglid elamukruntide detailplaneeringute koostamiseks ja elamute projekteerimiseks, ehitamiseks ning elamualade maakasutuse suunamiseks

Käesoleva üldplaneeringu eesmärkideks on linnaelanike elutingimuste parandamine läbi linnaruumi kvaliteedi tõstmise ja elamute ehitamiseks ning linnaruumi arendamiseks võimaluste jätmise. Lähtuvalt soovist parandada elukvaliteeti on Narvas nõudlus täiendavate uute elupindade, s.h uute väikeelamute järele. Korrastamist vajavad suvilate ja aianduskruntide ning garaažide alad.

Narva linna arengu aspektist lähtuvalt on oluline tagada elamute ehitamise võimalused linna piires, sest see pidurdab valglinnastumist.

01.01.2008. a seisuga kuulus umbes 91% Narva elamufondist eraomanikele. Munitsipaalkortereid oli korterite üldarvust ca 5%. Eesti suuremate linnade omandis olevate eluruumide andmete võrdlev analüüs näitas, et Narvas on kõige suurem munit-

sipaaleluruumide hulk vabariigis[22], seega ei kavandata lähiaastatel linnas uut suuremahulist munitsipaalelamuehitust. Munitsipaalelamufondi arengukava kohaselt tuleb aga kaalutleda munitsipaalelamute ehitamist noortele peredele ja spetsialistidele ning läbi viia uuringuid munitsipaalelamuasemete vajaduse kohta teatud elanike sihtgruppidele.

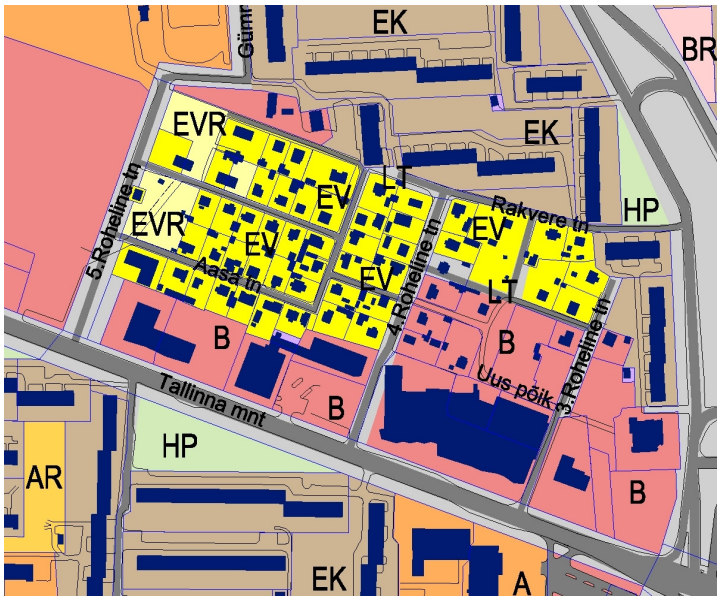
Kohene ja suur nõudlus uute korterelamute järgi Narvas lähiaastatel puudub, kuna tendents on elanikkonna vähenemisele ja ebastabiilne majanduslik olukord ning pangalaenude saamise keerukus ei võimalda enamusel elanikkonnast eluaset vahetada. Tagamaks linnaruumi kvaliteeti tuleb olemasolevaid kortermaju hooldada ja toetada korteriühistute moodustamist. Kuna korterelamute vanus on käesolevaks ajaks ca 20-30 aastat, tuleb investeeringud suunata hoonete renoveerimisele ja muuta hooned energiasäästlikumaks (välisseinte täiendav soojustamine, akende vahetus, katuse- ja vihmasüsteemi kaasajastamine). Omavalitsus saab seda tegevust soosida läbi nõustamise ning renoveerimisprojektide kvaliteedi kontrolli ja menetlemise kiirendamise. Korterelamute rekonstrueerimisprojektide koostamisel peavad korteriühistud ja majaomanikud omakorda arvestama ümbritseva linnaruumiga. Ainult odavale ja linnaruumis võõrana mõjuvatele lahendustele (nt vahtplast + profiilplekk kate) tuleb eelistada kvaliteetseid lahendusi (korterelamutele sobivad nt krohvitud fassaadid, arvestama peab ka ühtse rõdude kujunduse, akende jaotuse jms detailidega).

Kehtestatud detailplaneeringute järgi ootavad välja ehitamist korterelamud Aleksandr Puškini tänava alguses ja lõpus ning Sepa ja Mõisa tänavate ääres. Korruselamumaale on lubatud kavandada korterelamuid ja ridaelamuid (vt elamutega seotud mõisted *Lisa 4* ja üldplaneeringu juhtotstarvete selgitus *ptk 3.1)*.

Madala tihendusega korterelamute põhilisteks hoonestuspiirkondadeks on Võidu prospekti ümbrus (Võidu-Mõisa-Partisani-Kerese ja Kreenholmi-Võidu-Kerese tänavate olemasolevate 5-korruseliste kortermajade vaheline ala) Kerese linnaosas ja Kangelaste–Aleksandr Puškini–Rahu-Ancis Daumani tänavate kvartal Pähklimäe linnaosas (vt *Skeem 2 Narva linna elamuehituspiirkonnad ja ptk 2.2.4.1*). Olemasoleva korterelamukvartali tihendamisel tuleb tagada hoonete vastavus tuleohutuse- ja insolatsiooninõuetele. Detailplaneeringuga tuleb kindlaks määrata korterite arv ja omal krundil ette näha parkimiskohad vastavalt EVS 843:2003 parkimisnormatiivile (parkimise planeerimise üldistest põhimõtetest vt *ptk 2.6.2*).

Narva linna põhiliseks ülesandeks jääb tagada võimalike uute või täiendavat hoonestamist vajavate alade kaetus detailplaneeringutega. Linnaruumi kvaliteedi ja ehituse suunamiseks on linnal kasutada peamiselt planeeringute sisu väljatöötamise suunamise ning menetluse korraldamise meetmed, mida saab rakendada läbi erasektoriga sõlmitavate detailplaneeringute finantseerimiskokkulepete. Oma eesmärkide tundmisel saab linn ise dikteerida sobivat linnaruumi kujundust, hoonestustihedust jms. Käesoleval ajal on Narvas olemas kehtivad detailplaneeringud umbes 100 väikeelamu rajamiseks. Kui kaasa arvata aiamajade rekonstrueerimise võimalused, on Narvas ruumi orienteeruvalt kuni kolme tuhande väikeelamu rajamiseks.

[22] Allikas: Narva Munitsipaalelamufondi arengukava aastateks 2008-2011, 2008. a.



Pähklimäe linnaosas asuvad väikeelamukvartalid on pikemas perspektiivis ette nähtud asendada korterelamute või äri- või sotsiaalotstarbeliste hoonetega või nende kombinatsiooniga. Üldplaneering hetkel säilitab väikeelamud Pähklimäe linnaosas, kuid linn on valmis selles piirkonnas muutma üldplaneeringu järgset maakasutust läbi detailplaneeringute.

Illustratsioon 11. *Väljavõte Narva linna üldplaneeringu kaardist. Pähklimäe linnaosas asuv väikeelamukvartal.*

Sutthoffi, Siivertsi ja Pähklimäe linnaosas asuvaid aiandusühistuid – Mebelštšik, Retšnoi ja Jubileinõi Aiad ning aiandusühistuid Veekulgu linnaosas käsitletakse kui perspektiivseid väikeelamupiirkondi.

Uute ühe- ja kahepereelamute (vt Lisa 4 *Elamutega seotud mõisted*) järele on Narvas mõningane vajadus, mistõttu on väikeelamu reservmaad ette nähtud Siivertsi, Sutthoffi, Pähklimäe, Paemurru, Kreenholmi ja Veekulgu linnaosades (vt täpsemalt *ptk 3.4 Reservmaade tähendus*).

2.2.4.1 Korterelamu alad

Linnaosad, kus paiknevad kirjeldatav alad: *Soldino, Kerese, Pähklimäe, Kalevi, Kreenholmi, Joaoru, Vanalinn. Sutthoffi linnaosas asuvad kaks korruselamumaa krunti on erandid, seal linnaosas uute korterelamute kavandamine ei ole lubatud.*

Ala peamised juhtotstarbed: *korruselamu maa, korruselamu reservmaa, ridaelamumaa; korruselamu maal, korruselamumaa reservmaal ja ridaelamumaal võivad kõrvajuhtotstarbed olla ärimaa, äri reservmaa, üldkasutatava hoone maa, üldkasutatava hoone reservmaa, haljasala maa, teemaa ja tootmismaa (alajaamade või tehnorajatiste jaoks).*

Hoonestusviis: *lubatud on kuni üheksa-korruselised korterelamud ja kuni kahe-korruselised ridaelamud (sh katusekorrus). Kõrgemate korterelamute rajamine peab olema põhjendatud arhitektuursest ja planeeringulisest aspektist (maamärk, ümbritsevate hoonete kõrgused vms) ja saab toimuda ainult kogu kvartalit hõlmava detailplaneeringu alusel, milles lahendatakse lisaks hoone ehitusõigusele ka elanike- ja külalisparkimine, haljastus, juurdepääsud jms. Kõrgemate kui 16 korruseliste korterelamute detailplaneeringu algatamine võib toimuda erandkorras arhitektuurikonkursi alusel – sellisel juhul algatatakse üldplaneeringut muutev detailplaneering juhul, kui Narva Linnavalitsus peab võidutööd sobilikuks ja planeeringualaks määratakse kogu kvartal, et lahendada juurdepääsud, parkimine, haljastus jms.*

Nõuded kruntide suurusele: *korterelamu krundi suurus peab olema analoogne naabruses asuvate korterelamute kruntide suurustega ühe korteri kohta; ridamajade ehitamiseks vajaliku krundi puhul on krundi miinimumpindalaks: sektsioonide arv x 0,5 x 1000 m^2;*

Maksimaalne lubatud täisehituse %: *70%.*

Minimaalne nõutav haljastuse %: *15%.*

Nõuded parkimisele: *Parkimine peab olema lahendatud krundisiseselt.*

Piirete rajamise reeglid: *reeglina ei ole lubatud korterelamuid piirata aiaga, vajadusel antakse piirete rajamise põhjendus detailplaneeringus. Erandina on lubatud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga kooskõlastatud skeemi või projekti alusel piirata korterelamu krundil olev mänguväljak kuni 1 m kõrguse aiaga. Piirde lahendus anda korterelamu projekti koosseisus.*

Järgnevad põhimõtted kehtivad kõigi korter- ja ridaelamute kohta, mis asuvad väljaspool miljööväärtuslikke hoonestusalasid ja Vanalinna linnaosas väljaspool *Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringuga* haaratud ala.

Uute elamute planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada, et:

- hoonetüüp oleks sobiv konkreetse piirkonna hoonestuslaadiga. Sobivuse hindamise aluseks tuleb koostada hoone eskiisprojekt koos 3D piltide või maketiga enne, kui otsustatakse detailplaneeringu algatamine. Eskiisi ja visualiseerimise alusel kujundatakse linnavalitsuse seisukoht ja esitatakse vajadusel arhitektuursed nõuded hoone projekti täpsustamiseks. Hindamise kriteeriumiks on hoone esteetiline ja mahuline sobivus konkreetsesse kohta (aluseks võetakse lisaks hetkeolukorrale ka alale kehtestatud planeeringud ja naabrusesse koostatavad või seal ehitusloa saanud projektid);
- valitud hoonetüüp ja hoonestuslaad oleks kooskõlaga vahetus naabruses olemasolevate hoonetega. Ühepereelamute ja suvilate kõrvale on keelatud ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest kõrgemaid kortermaju. Vahetult ühepereelamu kõrvalkrundile või üle tee sellest on keelatud rajada enam kui kolmekorruselisi kortermaju. Enam kui kolmekorruselise korterelamu ja ühepereelamu vahel peavad paiknema kaksikelamud, ridaelamud või kahekorruselised kortermajad;
- olemasolevaid korterelamupiirkondi võib tihendada uute korterelamutega ainult läbi detailplaneeringu;
- korterelamupiirkondi on otstarbekas linnaruumi parema kasutamise eesmärgil tihendada Võidu-Kreenholmi-Kerese tänavate vahelises kvartalis ja Võidu-Mõisa-Partisani-Kerese tänavate vahelises kvartalis;
- planeeritud krundil või kruntidel oleks ette nähtud mänguväljak (kui krundile ei mahu mänguväljak tuleb korterelamu arendajal näidata milline mänguväljak hakkab rajatavat elamut teenindama ja tagada linnaga sõlmitava lepingu alusel vajadusel selle mänguväljaku laiendamine või kaasajastamine).

Korterelamute ümberehitamisel tuleb täita järgmised tingimused:

- rõdusid ja hoone fassaadi võib muuta vaid kogu hoonel korraga kooskõlastatud fassaadiprojekti alusel. Kui muudatustega kaasneb juurdeehitusi või fassaadi ilme muutmine võib ehitustegevus toimuda ainult ehitusloa alusel;
- rõdude kinniehitamine on lubatud vaid linnavalitsusega kooskõlastatud projekti alusel nii, et kogu hoone rõdude kinniehitamiseks antakse üks lahendusvariant. Rõdude kinniehitamist võib seejärel läbi viia kas kogu majale korraga või korterite kaupa lähtuvalt kooskõlastatud lahendusest;
- kortermajade keldrites asuvad äripinnad (keldripoed) on soovitatav likvideerida. Neis tegevuse jätkamisel tuleb tagada poe sissepääsu markeerimine hoone fassaadil, arvestades hoone ja konkreetse piikonna hoonestuslaadi, ning markeeritud külalisparkimine poe külastajatele. Keldripoodide asemel on korterelamute piirkondades otstarbekas rajada väiksemad poed või kaubanduskeskused üldplaneeringus määratud ärimaa(de)le.

Korterelamu või ridamaja või nende tunnustele vastavat hoonet võib projekteerida ainult selleks detailplaneeringuga ette nähtud krundile. Edaspidi tuleb detailplaneeringutes määratleda konkreetsele hoone tüübile vastav maa liik. Näiteks tuleb ridaelamute ehitamiseks mõeldud maa määratleda ridaelamumaana, korterelamu ehitamiseks mõeldud maa korterelamumaana jne. Samuti tuleb detailplaneeringus sätestada kas korterelamumaale on lubatud ka ridaelamute rajamine või ridaelamute maale kaksikelamute või muude kahe korteriga elamute rajamine või üksikelamute rajamine. Kui vastav säte puudub, siis hoone tüüpi planeeringu elluviimisel ilma uut detailplaneeringut koostamata muuta ei lubata.

2.2.4.2 Väikeelamu alad

Linnaosad, kus paiknevad kirjeldatav alad: *Kreenholmi, Paemurru, Pähklimäe, Sutthoffi, Veekulgu, Siivertsi.*

Ala peamised juhtotstarbed: *väikeelamu maa, väikeelamu reservmaa, teemaa, haljasala maa ja tootmismaa (ainult elamuala teenindavate tehnorajatiste jaoks, nt pumplad, alajaamad vms).*

Hoonestusviis: *väikeelamumaal võivad asuda ühepere- või kaksikelamud (ainult juhul, kui see on nii juba välja ehitatud või määratud detailplaneeringus). Väikeelamumaale ei või kavandada üksikuid ärihooneid ega suuremaid korterelamuid (rida- või korruselamud jne). Väikeelamumaale on keelatud palkmajade kavandamine ja ehitamine (vt suvilate ja garaažide puhul lisaks ptk 2.2.4.3 ja 2.2.4.4).*

Nõuded kruntide suurusele: *vt ptk 2.2.4.2.1.*

Maksimaalne lubatud täisehituse %: *ühepereelamu krundi puhul kuni 20%. Kaksikelamu ja muu kahe korteriga elamu krundi puhul kuni 25%.*

Minimaalne nõutav haljastuse %: *50%.*

Nõuded parkimisele: *Parkimine peab olema lahendatud krundi siseselt. Hoone projekteerimisel ja krundiplaani koostamisel tuleb arvestada, et külalisparkimine on korraldatud nii, et sellega ei suleta tänavaid või ei takistata tänava liiklust. Näiteks võib parkimine olla aia sees, aia ja tee vahelisel mururibal vm, kuid see ei tohi sealjuures rikkuda haljastust.*

Piirete rajamise reeglid: *elamule ei ole lubatud rajada üle 1,5 m kõrguseid läbipaistmatuid aedu v.a otsese müratõkke rajamise vajadusel. Kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga ning üle 1,5 m kõrgused piirded on lubatud rajada kas linnavalitsusega kooskõlastatud kirjaliku nõusoleku või ehitusprojekti alusel. Kergkonstruktsiooniga võrkaedu võib paigaldada ilma täiendava loata.*

Kõik piirded peavad lumelükkamise tagamiseks asuma tänava poolses küljes teedekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel. Krundi tänavaga piiramata küljes tuleb piirdeaed reeglina rajada krundi piirile. Piirdeaia rajamine krundi sisse on lubatud suure maaüksuse korral, siis võib piire asuda vahetult hoonestatava hooviala ümber. Piirded kaldal peavad tagama kallasraja kasutatavuse (selleks tuleb ette näha kas väravad või paigutada piire kallasraja poolses küljes kallasraja laiuse võrra krundi sisemuse suunas).

Aedade rajamisel krundi piirile peab arvestama ümbritsevat olustiku. Eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Võrkaedu on soovitatav eelistada kruntide vahelise piirdena, tänava poolses küljes on soovitatav rajada esinduslikum piirdeaed.

Detailplaneeringu järgse enam kui kolme krundiga elamuala väljaehitamise korral on kohustus enne elamutele ehituslubade väljastamist ala arendajal rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid.

Väikeelamu ja väikeelamu reservmaale võib reeglina peale üldplaneeringu kehtestamist projekteerida ainult ühepereelamuid. Kahepereelamute rajamine on lubatud ennekõike aladele, mis jäävad üksikelamute ja ridaelamute või korterelamute

vahele, kui varem kehtestatud detailplaneeringus ei ole sätestatud teisiti. Muudel juhtudel otsustab kahepereelamute lubamise detailplaneeringu eskiisi alusel Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet.

Juhul, kui ehitusloa taotlemiseks esitatud projektis on tunnused, mis viitavad muule elamu tüübile kui ühepereelamule või kahepereelamule, lähtutakse planeerimisel ja projekteerimisel vastavatüübilisest hoonest, mis on defineeritud käesolevas üldplaneeringus (vt *Lisa 4*).

Juhul kui kehtiva või koostatava detailplaneeringuga on ühepereelamu või kaksikelamu krundile ette nähtud enam hooneid kui üks, tohib krundile rajada ühe elamu ja detailplaneeringus toodud hoonete arvust ühe võrra vähem abihooneid, va kui detailplaneeringus on sätestatud teisiti. Selline nõue kehtestatakse, et vältida abihooneks planeeritud hoonete kasutusele võtmist elamutena. Detailplaneeringu järgselt rajatav elamute arv ei tohi olla suurem kui planeeringus lubatud, sest sellisel juhul võidakse ületada antud piirkonna keskkonnataluvuse piiri või koormata liigselt olemasolevat infrastruktuuri.

Kaksikelamu või muud enam kui kahe korteriga elamut võib projekteerida ainult selleks detailplaneeringuga ette nähtud krundile. Edaspidi tuleb detailplaneeringutes määratleda konkreetsele hoone tüübile vastav maa liik. Näiteks tuleb ühepereelamute ehitamiseks mõeldud maa määratleda ühepereelamu maana, kaksikelamu ehitamiseks mõeldud maa kaksikelamumaana jne[23].

Üle viie krundiga elamuala moodustamisel tuleb tagada, et vähemalt 10% detailplaneeringusse haaratud alast jääks üldkasutatavaks maaks (va liiklusmaa). Üldkasutatava maa kasutamise ja hooldamise tingimused jms lepitakse kokku maaomanikuga enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitava lepinguga.

Väikeelamute projekteerimisel ja ehitamisel Narva linna põhiterritooriumile on soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms). Eelistatud on konkreetsesse kohta sobivad ehk naaberhoonete stiili, kõrguse ja eripäraga arvestavad individuaalprojektid või tüüpprojektid.

Olemasolevate väikeelamute fassaadijaotuse ja kattematerjali muutused ning hooajaliste elamute (*üldplaneeringukaardil* tähisega ES, ESR) ümberehitus aastaringselt kasutatavaks elamuks tuleb kooskõlastada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga enne ehitusloa väljastamise taotlemist. Keelatud on väikeelamu fassaadide katmine eterniidiga, profiilplekiga või muude katusekattematerjalidega (kui hoonel on selline kate, tuleb see eemaldada. Seda tuleb teha esimesel võimalusel, kuid hiljemalt peale hoone ehitusloa väljastamist[24]).

Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale tuleb ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone (nt korraga 45° ja 30°, täpne lubatud katusekallete suurus ja värvitoonide valik tuleb määrata detail-

---

[23] Elamutüübi tähistamiseks koostab linn eraldi juhise, kus antakse soovitused igale elamutüübile vastava tähistuse kohta, et tagada detailplaneeringute ühte vormistuslik stiil Narva linnas.
[24] Rikutud fassaadi algne ehk projektikohane taastamine on lubatud ilma ehitusloata.

planeeringuga). Kõrvuti rajatavate majade puhul tuleb vältida väga väikeseid katusekalde erinevusi (nt 45° ja 50° või veelgi väiksemad vahed) või suurt katusekallete vahelduvust ning suuri värvitoonide vahesid, sest see jätab läbimõtlemata ja korrapäratu üldilme.

Kuna akende jaotuse muutmine on ehitise piirdekonstruktsioonide kuju muutmine, siis akende väljavahetamisel tuleb järgida olemasolevate akende jaotust (akna impostide laius, akna raami laius jne). Akende jaotust on lubatud muuta vaid Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga kooskõlastatud projekti ja ehitusloa alusel kogu hoonel korraga, rikkumata sealjuures hoone välisilmet.

Puitelamutel[25] ei ole soovitatav kasutada plastaknaid ega plekk- ja plastvoodrit. See võib rikkuda hoone niiskusrežiimi ja tekitab *haige maja sündroomi*[26].

Muud ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused, sh ehitusalune pind, määratakse detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega. Detailplaneeringus tuleb määrata ka lubatav maa-aluste korruste arv.

Väikeehitise ehitamiseks on vaja linnavalitsuse kirjalikku nõusolekut, välja arvatud juhul, kui ehitatakse kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikeehitist ja teavitatakse sellest linnavalitsust vastavalt *ehitusseadusele*. Väikeehitisel ei ole vaja kasutusluba, välja arvatud juhul, kui seda kasutatakse elamiseks.

2.2.4.2.1 Nõuded väikeelamukrundi suurusele ja hoonete asukohale

Üldplaneeringuga kehtestatakse Narva linnas minimaalsed lubatud uute ühepereelamu kruntide või maaüksuste suurused. Uueks elamukrundiks üldplaneeringu mõistes on krunt, mis moodustatakse peale käesoleva üldplaneeringu kehtestamist. Elamu ehitusõiguse andmine lubatust väiksemale krundile ei ole võimalik, va kui lubatust väiksemad krundid on moodustatud varem kehtestatud detailplaneeringute alusel või kui tegu on olemasoleva elamu rekonstrueerimisega. Ehitusõiguse taotlemiseks tuleb väiksemad krundid kas liita või koostada nende hoonestamiseks üldplaneeringu muutmise põhjendusi sisaldav detailplaneering.

Ühepereelamu ehitamiseks lubatud maaüksuste või kruntide minimaalne suurus väikeelamumaal või väikeeelamu reservmaal on 800 m². Väikeelamumaal või väikeelamu reservmaal detailplaneeringuga moodustatavate kaksikelamute ehitamiseks vajalike kruntide miinimum suurus on 1600 m². Suvila puhul vt *ptk 2.2.4.3* ja garaažide puhul *ptk 2.2.4.4*.

Detailplaneeringu alusel moodustatud krunte ilma uut detailplaneeringut selle aluseks koostamata väiksemaks ei jagata va juhul, kui on täidetud elamukrundi miinimumsuurus ja jagatud maa teine osa määratakse üldkasutatavaks maaks või teemaaks või elamuala teenindava tehnorajatise maaks (nt alajaam, pumpla vms).

---

[25] Puitelamuna käsitletakse siinkohal puitkonstruktsiooni ja puidust fassaadidega hooneid;

[26] Haige maja sündroomi nime on pälvinud nähtus, mis on põhjustatud häiretest hoone loomulikus niiskusrežiimis, sest sellega võib kaasneda hallitusseente vohamine või niiskusest põhjustatud ebatervislikud emissioonidest erinevates ehitusmaterjalidest. Hallitusseente eosed põhjustavad õhus hingamisteede haigusi ja tekitavad allergiaid. Halvast õhu kvaliteedist põhjustatud lisakulutused võivad olla arvestuslikult samas suurusjärgus kulutustega hoone küttele. Puithoonete puhul võib konstruktsioonides olev niiskus põhjustada hoone konstruktsioonide pehkimiseni, mis võib viia hoone kasutuskõlbmatuks muutumiseni.

Elamuid ning nende juurde kuuluvaid abihooneid ei või ehitada krundi piirile lähemale kui 5 m va juhul, kui kehtiva detailplaneeringuga ei ole määratud teisti.

2.2.4.2.2 Elamukrundi maapinna kõrguse muutmise tingimused

Krundi pinna kõrguse muutmine, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda ainult Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga kooskõlastatud projekti alusel.

Krundi pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabritega kooskõlastada enne Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt kooskõlastuse küsimist.

2.2.4.2.3 Ühepereelamute kõrguse üldtingimused

Ühepereelamu maksimumkõrguseks Narva linnas loetakse 8,5 m olemasolevast maapinnast, kui kehtestatud detailplaneeringus või juba kinnitatud elamu projektis ei ole määratud teisiti.

2.2.4.3 Hooajalised elamud ja suvilad

Linnaosad, kus paiknevad kirjeldatav alad: *Olgina, Kudruküla, Elektrijaama (AÜ Ogonjok ja Ivuška).*

Ala peamised juhtotstarbed: *hooajalise elamu maa, hooajalise elamu reservmaa, väikeelamu maa, väikeelamu reservmaa.*

Hoonestusviis: *ühel krundil on lubatud ehitada maksimaalselt kaks abi- või väikehoonet. Elamuid, suvilaid ja aiamaju ning nende juurde kuuluvaid abihooneid ei või ehitada krundi piirile lähemale kui 5 m va juhul, kui kehtiva detailplaneeringuga ei ole määratud teisti. Hooajalise elamu, aiamaja ja suvila maksimumkõrguseks võib olla 7,5 m olemasolevast maapinnast, kui kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti.*

Nõuded kruntide suurusele: *minimaalne lubatud uue moodustatava krundi pindala on 1000 m². Alla 600 m² suurust olemasolevat elamu- või maatulundusmaad ehk nn aianduskrunti ei ole peale käesoleva planeeringu kehtima hakkamist lubatud hoonestada muul viisil kui ühe alla 20 m² hooajaliselt kasutatava väikeehitusega, mille rajamiseks peab olema Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt kirjalik luba. Väiksemat kui 600 m² suurust hoonestamata maaüksust võib hoonestamata kujul aiandusega tegelemise eesmärgil edasi kasutada.*

Maksimaalne lubatud täiesehituse %: *hooajalise elamu, aiamaja, suvila, väikeehitise ja ühepereelamu krundi puhul kokku maksimaalselt 20 %.*

Minimaalne nõutav haljastuse %: *70%. (sh aiamaa põldude ja viljapuude osa)*

Nõuded parkimisele: *Parkimine (sh ka külalisparkimine) peab olema lahendatud krundi siseselt. Hoone projekteerimisel ja krundiplaani koostamisel tuleb arvestada, et kogu krundi kasutamiseks vajalik parkimine on korraldatud nii, et sellega ei suleta tänavaid või teid ja ei takistata liiklust.*

Piirete rajamise reeglid: *lubatud on rajada kuni 1,5 m kõrguseid läbipaistvaid aedu. Piirdeaiad võib rajada ainult mööda krundipiire, va juhul kui krundi piir on tee servale lähemal kui 2 m. Sellisel juhul tuleb piire paigutada teedekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele.*

Ilma detailplaneeringuta on keelatud suvilate ümberehitamine aastaringseks elamiseks. Aiamaja ja suvila projekteerimisel ning ehitamisel on soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Soovitav on vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad

jms). Palkmajadel on soovitatav akende toon valida hoone tooniga haakuvalt. Hooajalise elamu ümberehitamisel aastaringselt kasutatavaks väikeelamuks on keelatud hoone fassaadi katmine katusekattematerjalidega (kui hoonel on selline kate, tuleb see eemaldada ümberehitustööde käigus).

Hooajaliste elamute ümberehitamise korral aastaringselt kasutatavateks elamuteks tuleb omanikul tagada omal kulul enne hoonetele ümberehitamiseks ehituslubade väljastamist kas liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni ning elektrivõrguga või rajada nõuete kohased puurkaev(ud), reoveekogumiskaevud või bioloogilised reoveepuhastid, vee- ja kanalisatsioonitrassid, side ja/või elektritrassid ning liinid. Samuti peab hooajaliste elamute ja suvilate omanik ise tagama sadevee ärajuhtimise kas maapinda või Narva jõkke sõltuvalt hooajalise elamu asukohast Narva linnas.

2.2.4.4 Garaažid

Linnaosad, kus garaažid paiknevad: *Soldino, Pähklimäe, Kalevi, Kulgu, Paemurru, Kreenholmi.*

Ala peamised juhtotstarbed: *garaaži maa, garaaži reservmaa.*

Hoonestusviis: *määratakse detailplaneeringuga.*

Nõuded kruntide suurusele: *määratakse detailplaneeringuga.*

Maksimaalne lubatud täisehituse %: *määratakse detailplaneeringuga.*

Minimaalne nõutav haljastuse %: *määratakse detailplaneeringuga.*

Nõuded parkimisele: *Parkimine peab olema lahendatud krundi siseselt. Garaaži kasutamisel tuleb arvestada, et auto tuleb parkida nii, et ei suleta tänavaid või teid ega takistata liiklust.*

Piirete rajamise reeglid: *määratakse detailplaneeringuga.*

Garaažikomplekside paiknemist peetakse sobivaks raudtee ääres ja linnaruumis väheolulistes kohtades (nt arhitektuurimälestistest vms eemal). Asukohana ebasobivaks ja pikemas perspektiivis likvideeritavaks ette nähtud garaažikompleksidele on Narva linna üldplaneeringu kaardil reserveeritud uued juhtotstarbed (vt maa reserveerimise tähendus *ptk 3.4*):

- Vanalinna linnaosas Puškini tn 32a, kus garaažikompleks asub kesklinna väärtuslikus piirkonnas linna ühe peatänava ääres ja korterelamutest eemal. Maa sobivam sihtotstarve on äri- või sotsiaalmaa;
- Joaoru linnaosas Vaksali tn 5, kus garaažikompleksi asukoht on sobimatu vahetult kõrval asuva arhitektuurimälestise - Issanda Ülestõusmise kiriku – tõttu. Maa sobivam sihtotstarve on äri-, sotsiaal- või haljasmaa;
- Kreenholmi linnaosas Kalda tn 18 ja 22 ning Kose tn 20 ja 22, kus suured garaažikompleksid asuvad looduskaunis kohas jõe kaldal, kalda piirangu-vööndis ja vahetult arhitektuuriväärtuslike Kreenholmi manufaktuuri arhitektuuriansamblisse kuuluvate hoonete kõrval. Maa sobivam sihtotstarve on sotsiaal- või haljasmaa.

2.2.5 Äri-, sotsiaal- ja üldkasutatava maa kasutamise ja sinna ehitiste kavandamise tingimused. Ettevõtlusehitiste reservmaale ärihoonete kavandamise tingimused

Linnaosad, kus paiknevad kirjeldatav alad: *Pähklimäe, Kalevi, Kerese, Soldino, Joaoru, Vanalinn, Sutthoffi, Kreenholmi, Paemurru, Kulgu.*

Ala peamised juhtotstarbed: *ärimaa, äri reservmaa, üldkasutatava hoone maa, üldkasutatava hoone reservmaa, teemaa.*

Hoonestusviis: *määratakse detailplaneeringuga lähtuvalt hoone asukohast linnaruumis ja arvestades naabruses olevate hoonete kõrgusi, maakasutsfunktsiooni ja linnaruumi üldilmet konkreetses kohas.*

Nõuded kruntide suurusele: *määratakse detailplaneeringuga lähtuvalt hoone funktsioonist.*

Maksimaalne lubatud täisehituse %: *määratakse detailplaneeringuga lähtuvalt hoone eripärast. Sotsiaal- ja üldkasutatava hoone puhul on soovitatav täisehituse protsent kuni 50%, seda võib vajadusel suurendada detailplaneeringuga.*

Minimaalne nõutav haljastuse %: *ärihoone krundil reeglina vähemalt 10%, sotsiaal- ja üldkasutatavate hoonete puhul reeglina vähemalt 25%. Erandeid võib ette näha detailplaneeringus koos vastava põhjenduse äratoomisega ning asendushaljastuse ettenägemisega mujal linnaruumis.*

Nõuded parkimisele: *Parkimine peab olema lahendatud krundi siseselt. Ärimaa kasutamisel tuleb arvestada, et kõik transpordivahendid tuleb parkida nii, et ei suleta tänavaid või teid ega takistata liiklust. Avaliku tänava kasutamine kauba laadimiseks või parkimiseks tuleb kooskõlastada Narva Linnavalitsusega.*

Piirete rajamise reeglid: *piirete rajamise vajaduse näidatakse ja põhjendatakse detailplaneeringus. Piirde lahendus anda äri-, sotsiaal- ja/või üldkasutatava hoone projekti koosseisus. Olemasolevale äri-, sotsiaal- ja/või üldkasutatava hoonele piirde rajamine toimub linnavalitsusega kooskõlastatud projekti alusel.*

Uute äri-, sotsiaal- ja üldkasutatavate hoonete kavandamine toimub reeglina ainult detailplaneeringu alusel. Detailplaneering ei ole vajalik nende uute ehitiste rajamiseks, mille üldpindala jääb kokku alla 20 m² ja/või kui ärimaa teenindamiseks ei vajata üle 3 parkimiskoha.

Uute ärihoonete detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimisel tuleb anda hinnang keskkonna olukorra muutumisele lähtuvalt kavandatavast tegevusest, teenindava transpordi jms eripärast. Detailplaneeringutes tuleb vastavalt *planeerimisseadusele* määrata ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine. Olemasolevate äri- ja tootmishoonete rekonstrueerimine on lubatud projekti alusel ilma detailplaneeringuta nende endises mahus.

Äri-, sotsiaal- ja üldkasutatavate hoonete rekonstrueerimine on lubatud ilma detailplaneeringuta, kui selle käigus ei suurene hoone ehitusalune pindala enam kui 33% selle olemasolevast pindalast ning hoone juurde ei vajata enam kui 30 parkimiskohta.

Ärimaade ja äri reservmaade planeerimisel aga ka üldplaneeringus kavandamata võimalike muude äriobjektide planeerimisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- hoonetüüp peab sobima konkreetse piirkonna hoonestuslaadiga või olema vajalik piirkonna teenindamiseks (nt väikeelamu piirkonnas olev kauplus, lasteaed vms). Sobivuse hindamise aluseks tuleb koostada ärihoone eskiisprojekt koos 3D piltide või maketiga enne, kui otsustatakse detailplaneeringu algatamine. Eskiisi ja visualiseerimise alusel kujundatakse linnavalitsuse seisukoht ja esitatakse vajadusel arhitektuursed nõuded hoone projekti

täpsustamiseks. Hindamise kriteeriumiks on hoone esteetiline ja mahuline sobivus ning praktiline vajadus konkreetses kohas (aluseks võetakse lisaks hetkeolukorrale ka alale kehtestatud planeeringud ja naabrusesse koostatavad või seal ehitusloa saanud projektid jms);

- detailplaneeringus tuleb anda haljastuse hinnang, näidata plaaniliselt säilitatav väärtuslik haljastus, täpsustada ärimaa krundi minimaalne haljastuse protsent ja anda haljasalade täpsed asukohad ning vajalik parkimiskohtade arv ning paigutus;
- ärihoone tuleb soovitatavalt tänava äärde paigutada nii, et seda teenindavad laoplatsid ja parklad jääks hoone tagaküljele või kavandatava ärihoonestuse vahele. Sellisel juhul tekib tänaval ühtne ehitusjoon ja hoonete rütm ning kaupade laadimine jms tegevus ei ole tänaval liikujale nähtav;
- enam kui 30 külastajaga puhkeotstarbeliste või avalikule teenuse pakkumisele suunatud ärihoonete (nt hotellid, motellid, kaubanduskeskused, kino, teater, kontserdisaal, muuseum vms) juurde tuleb tagada bussi(de) parkimise võimalus;
- ärimaad teenindav parkimine (sh kaupade laadimine, külalisparkimine jms) tuleb lahendada krundi siseselt. Erandeid võidakse selleks teha kesklinna piirkonnas (vt *ptk 2.2.3.1*) või juhul, kui vähemalt 35% ärihoone kasutatavast pinnast on suunatud sotsiaalfunktsioonide täitmisele;
- ärimaale rajatud hoonetesse ei ole lubatud seada korteriomandit, kui detailplaneering seda ette ei näe. Samuti ei ole ärimaale lubatud rajada iseseisvat elamufunktsiooniga hoonet (sh ühiselamu-tüüpi hoonet või pikaajalist, st üle aastast majutusteenust pakkuvat majutusasutust), kui detailplaneering seda ette ei näe. Vastavat tüüpi hoone puhul tuleb parkimise jms korraldamisel lähtuda elamutele esitatud nõuetest;
- tagada enne ehitusloa väljastamist hoonetele või rajatistele tehnovõrkude olemasolu vastavalt *ptk 2.7* alampeatükkide nõuetele.

2.2.6 Tootmismaale ja ettevõtlusehitiste reservmaale tootmisehitiste kavandamise tingimused

Linnaosad, kus paiknevad kirjeldatav alad: *Elektrijaama, Soldino, Kulgu, Kreenholmi, Kerese, Siivertsi (heitvee puhastusjaam), mõned üksikud tootmisalad paiknevad Vanalinna, Sutthoffi, Kalevi, Joaoru ja Veekulgu linnaosades.*

Ala peamised juhtotstarbed: *tootmismaa, tootmise reservmaa, ettevõtlusehitise reservmaa, ärimaa, teemaa, haljasmaa (kaitsehaljastus, hoonete vahelised haljakud jms).*

Hoonestusviis: *Elektrijaama, Kulgu, Veekulgu linnaosades vastavalt Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu lahendusele. Mujal tuleb täpne hoonestusviis määrata detailplaneeringus.*

Nõuded kruntide suurusele: *Elektrijaama, Kulgu, Veekulgu linnaosades vastavalt Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu lahendusele. Mujal tuleb täpne krundi suurus määrata detailplaneeringus (v.a tehnorajatistele ette nähtud tootmismaa krundid, nt alajaamade, pumplate vms jaoks, millisel juhul võib krundi suuruse määrata ka maakorralduslikult kooskõlastatuna Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga).*

Maksimaalne lubatud täisehituse %: *Elektrijaama, Kulgu, Veekulgu linnaosades vastavalt Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu lahendusele. Mujal tuleb täpne krundi suurus määrata detailplaneeringus kooskõlastatuna detailplaneeringu eskiisi staadiumis Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil on õigus seada detailplaneeringu lähteülesannet väljastades maksimaalse täisehituse protsendi piirang.*

Minimaalne nõutav haljastuse %: *Elektrijaama, Kulgu, Veekulgu linnaosades vastavalt Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneeringu lahendusele. Mujal minimaalset 10%. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada, et hoone või rajatise puhul vajalik puhverala või sanitaarkaitsetsooni kaitsehaljastus asuks reeglina krundi või sama omanikule kuuluvate maaüksuste sees). Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil on õigus seada detailplaneeringu lähteülesannet väljastades minimaalse nõutava haljastuse protsendi piirang.*

Nõuded parkimisele: *Parkimine peab olema lahendatud krundi siseselt. Ärimaa kasutamisel tuleb arvestada, et kõik transpordivahendid tuleb parkida nii, et ei suleta tänavaid või teid ega takistata liiklust. Avaliku tänava kasutamine kauba laadimiseks või parkimiseks tuleb kooskõlastada Narva Linnavalitsusega.*

Piirete rajamise reeglid: *Piirete rajamise vajadus põhjendatakse detailplaneeringus. Piirde lahendus anda tootmishoone projekti koosseisus. Olemasolevale tootmishoonele piirde rajamine toimub linnavalitsusega kooskõlastatud projekti alusel. Tootmishoonetele ja –rajatistele on lubatud rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid, kui see on vajalik müratõkke rajamiseks või ohutuse tagamiseks. Müratõkkeaed tuleb paigutada võimalikult müraallika lähedale ja kui on võimalik rajada selle ja avaliku tee või naaberalade vahele aeda varjav (kõrg)haljastus.*

Üldplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud linna eesmärgiga arendada ettevõtlust ja luua soodne majanduskeskkond. Tootmismaa reservmaad on kavandatud Elektrijaama, Soldino ja Kulgu linnaosadesse, kuhu tuleks koondada pikemas perspektiivis üksikud tootmishooned Vanalinna (va sadama territoorium), Sutthoffi, Pähklimäe, Kalevi, Kerese ja Paemurru linnaosadest (vt *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering*).

Olemasolevad tootmisalad ja uued tootmisalad (sh ettevõtlusehitiste reservmaa, kui sinna soovitakse rajada tootmisehitisi) on reserveeritud erinevat liiki tootmistegevusteks: tööstuse, keskkonnasõbraliku tootmise, laohoonete jt tootmisehitiste ja neid teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride rajamiseks. Tootmisalade mitmekülgsema arengu tagamiseks on tootmisaladele lubatud rajada ka kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid. Tootmisalade reserveerimisel on arvestatud, et reserveeritud alale mahuks ka tootmisest tulenev mõjuala (sh kaitsehaljastus) ja et planeeringulahenduse elluviimisega kaasnev keskkonnamõju ei kanduks kaugemale reserveeritud tootmisala piiridest.

Olemasolevatele tootmisettevõtetele laienemise võimaluse loomiseks ja uute tootmisettevõtete rajamiseks on alade reserveerimisel olulisemaks faktoriks sobivus keskkonnaga ning ümbruskonna suhtes võimalikult väikse saastava efekti saavutamine, samuti nende alade sobilik paiknemine teede, tehnovõrkude ning elamupiirkondade suhtes. Valitud on alad, kus tootmistegevus mõjutaks kõige vähem elamupiirkondi ning oleks keskkonnakaitse nõuetega kooskõlas. Valitud alad kajastuvad *üldplaneeringu kaardil.* Sealjuures on tootmismaa või tootmise reservmaa kajastamine *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu* alal käesolevas üldplaneeringus illustratiivne. Täpse maakasutuse määrab seal *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering.*

Uute tootmishoonete detailplaneeringu koostamisel ja projekteerimisel tuleb anda hinnang keskkonna olukorra muutumisele ja objekti keskkonnaohtlikkusele lähtuvalt kavandatavast tegevusest, teenindava transpordi jms eripärast. Detailplaneeringu keskkonnatingimuste osas tuleb lisaks vastavalt *planeerimisseadusele* määrata ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine. Keskkonnatingimustes peab kajastama vajadusel ka piiranguid tootmistegevusele (ajaline piirang, saastekoormuse piirang vms) ja andma vajadusel

ülevaate kavandatud ohtlike veoste liikumise skeemist. Olemasolevate tootmishoonete rekonstrueerimine on lubatud projekti alusel ilma detailplaneeringuta.

Narva linna eesmärgiks on eelistada keskkonnasõbraliku tootmistegevuse arendamist[27]. Ettevõtlus areneb eelkõige turul tekkinud nõudlusest, kuid linnapoolne sekkumine on oluline juhul, kui tootmistegevuse areng hakkab ohustama linna loodus- ja/või elukeskkonda.

Käesoleva üldplaneeringuga ette nähtud tootmisalade kasutusse võtmisel tuleb tagada, et uutele kruntidele oleks juurdepääs linnatänavatelt.

Tootmismaade ja tootmismaade reservmaade kasutamisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- detailplaneeringu algatamiseks tuleb koostada eskiis, millest peab selguma hoonete ja rajatiste paigutus ning tootmistegevuse spetsiifika. Kui neist lähtuvalt ilmneb olulise keskkonnamõju avaldumise võimalikkus, on linnavalitsusel õigus detailplaneeringule nõuda keskkonnamõju strateegilist hindamist;
- detailplaneeringuga tuleb määrata maaüksuse minimaalne haljastuse %;
- detailplaneeringu koostamisel tuleb maaüksust liigendada haljasaladega, mis toimiksid puhvervöönditena. Kui tootmisala külgneb elamualaga, tuleb tootmisala territooriumile, elamuala poolsesse osasse, kavandada haljastatud puhvertsoonid;
- tootmishoone tuleb tänava äärde paigutada nii, et seda teenindavad laoplatsid ja parklad jääks tänava poolsesse külge või asuksid kavandatava tootmishoonestuse vahel (sellisel juhul toimiks tootmishoone müraseinana krundisisese liiklusmüra suhtes);
- tootmishoonete ja –rajatiste müratõke tuleb paigutada võimalikult müraallika lähedale. Kui on võimalik tuleb müratõkke ja avaliku tee või naaberalade vahele istutada lisaks ka müratõket varjav (kõrg)haljastus;
- detailplaneeringu koosseisus peavad lähtuvalt kavandatava tootmistegevuse spetsiifikast olema kajastatud konkreetsed ja põhjalikud keskkonnatingimused, mis looksid aluse kontrollida hilisemat projekteerimist ja ehitamist (sh peavad olema kajastatud nõuded lubatud müratasemele, õhusaastele, kajastatud haisu leviku oht, suurõnnetuse oht, alale või alalt ära liikuvate ohtlike või ülegabariidiliste veoste liikumisskeemid jms);
- Narva linnas ei ole tootmismaadel (va juba kasutuses olevad tootmismaad ja transpordimaad, kus vastav tegevus on juba lubatud kehtiva detailplaneeringu, nõuete kohase projekti või väljastatud kasutuslubade vms õiguspärase loa alusel ja kus seda võib jätkata vastavalt neis lubades toodud tingimustele) lubatud tegevused, mis on loetletud *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* §6 lg 1 (RT I 2005, 15, 87; 2006, 58, 439; 2007, 25, 131; 2008, 34, 209; 2009, 3, 15, 2010, 8, 37);
- lisaks sellele ei ole tootmismaale ja tootmise reservmaale (ja üldplaneeringu muutmisel ka võimalikele muudele tootmisaladele) lubatud rajada keemia-

[27] Keskkonnasõbralik tootmine kujutab endast järjepidevat integreeritud ennetava keskkonnastrateegia rakendamist tootmisprotsessides, toodetes ja teenuste pakkimisel, et suurendada efektiivsust ning vähendada riske inimestele ja keskkonnale. Keskkonnasõbralikku tootmist võib rakendada tööstusprotsessides (UNEP – ÜRO Keskkonnaprogramm).

tööstust (va olmekeemia tooteid ladustavad laod või olmekeemia tootvad ettevõtted eeldusel, et hoitavate ainete kogustega ei kaasne suurõnnetuse riski tõenäosust) ja keemiaterminale vms ettevõtteid, millega kaasneb õhusaaste, vibratsioon, lõhn, kõrge keskkonnarisk vm keskkonnaprobleem;
- tagada enne ehitusloa väljastamist hoonetele või rajatistele tehnovõrkude olemasolu vastavalt *ptk 2.7* alampeatükkide nõuetele.

Kuna linnal on kohustus tagada elukeskkonna kvaliteedi säilimine elamualadel tuleb uue tootmishoone asukoha valikul ja tootmisalale ehitiste püstitamisel kinni pidada *ptk 4.1.4* olevas *tabelis 3* toodud puhvertsoonidest.

2.2.7 Kalmistud ja lemmikloomade surnuaed

Narva linna ajaloolised kalmistud paiknevad linna põhjaosas Siivertsi ja Sutthoffi linnaosades ja need on:
- Peetri koguduse surnuaed;
- Garnisoni kalmistu;
- Aleksandri koguduse surnuaed;
- Kreenholmi surnuaed;
- Vene sõjaväelaste surnuaed;
- Linna surnuaed;
- Kristuse Ülestõusmise surnuaed;
- Soome koguduse surnuaed;
- Babtistide surnuaed;
- Juudi surnuaed;
- Muhameedlaste surnuaed;
- Saksa sõdurite ja sõjavangide surnuaed – Sutthoffi park.

Kalmistute kogupindala Narva linnas on ca 37 ha. Üldplaneering näeb ette kalmistu reservmaid ca 4 ha ulatuses Siivertsi linnaosas Jõesuu tänava läänepoole Baptistide, Juudi ja Muhamedi surnuaedade vahetusse lähedusse. Lisaks kasutatakse Narva elanike matmisteks vajadusel ka Vaivara vallas vm asuvaid kalmistuid, sest Narva linnas pole kalmistute laiendamiseks piisavalt sobilikku maad.

Ajalooliste kalmistute kaitsetsoon haarab Sutthoffi pargi territooriumi ja ajaloolisi kalmistuid Siivertsi linnaosas 1930-ndate aastate maa-eralduse piires. Kaitse alla kuuluvad matmispaigad, hauamärgid ja nende detailid, kultusrajatiste säilinud detailid, ajalooline planeering, looduslik keskkond. Lubatud on territooriumi heakorratööd, mälestusmärkide konserveerimine ja restaureerimine ning kultushoonete ehitamine, uued matused ja uute mälestusmärkide püstitamine territooriumi ajaloolistest objektidest vabale pinnale.

Üldplaneeringuga määratakse perspektiivse lemmikloomade surnuaia asukoht Sutthoffi linnaosas.

2.3 Miljööväärtuslikud hoonestusalad

Käesolev üldplaneering käsitleb miljööväärtuslike hoonestusalade teemat üldiselt määratledes alad ja andes nende väärtustamiseks üldtingimused. Miljööväärtuslike alade planeerimisel on arvestatud 2008. aastal läbiviidud Ida-Virumaa 20. sajandi

arhitektuuri inventeerimise tööga[28], mis haaras ka Narva linna territooriumi. Antud töös on tehtud ettepanek väärtustada hoonete ansambleid, üksikuid ehitisi ning linnaosasid. Ehitustingimuste täpsemaks käsitlemiseks ja erisuste kirjeldamiseks tuleks koostada miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering, millega saab seada tingimused: hoonete korruselisuse, hoonestuse tiheduse, kruntide suuruse, olemasoleva krundijaotuse muutmise keelu, täpsemate arhitektuursete tingimuste, hoonete rekonstrueerimisel kasutatavatele materjalide jms kohta. Samuti saab teemaplaneeringuga vajadusel anda eritingimused konkreetsete kruntide ja hoonete kohta. Kuni teemaplaneeringut ei ole, tuleb miljööväärtuslike aladele kavandatavates detailplaneeringutes anda lühiülevaade ka naabruses olevast miljööväärtuslikust alast või hoonetest. Miljööväärtusliku ala kohta koostatud detailplaneeringus peavad olema tingimused miljööväärtusega arvestamise kohta edaspidiseks projekteerimiseks (vt *ptk 2.3.2*).

Miljööväärtuslike hoonestusaladena käsitletakse Narva linna üldplaneeringus alasid, kus on omapärased hoonete kvartalid või ansamblid, tänavad või tänavate osad ja haljastus, mille kvalitatiivne tase väärib säilitamist.

Alad on määratud kogu linna territooriumil, kusjuures esindatud on linna arengu erinevad perioodid. Miljööväärtuslikel hoonestusaladel on oluline väljakujunenud terviklikkus, kuid miljööväärtuslik võib olla ka ala, mille algne struktuur on lõhutud, aga selle taastamine on võimalik ja vajalik. Miljööväärtusliku hoonestusala ulatus on suurem kui konkreetne objekt või kvartal, kuna eesmärgiks on tagada väärtusliku struktuuri kaitse ka selle ümbruses. Ehitustegevust reguleeritakse miljööväärtuslikel hoonestusaladel eesmärgiga säilitada konkreetsele alale iseloomulik hoonestusviis ja keskkond.

Ülaltoodust lähtuvalt määratakse kaitset väärivaks ja piiritletakse Narva linnas järgmised miljööväärtuslikud hoonestusalad (vt Skeem 3 *Miljööväärtuslikud hoonestuspiirkonnad*):

a) Kreenholmi linnaosas asuv 19. sajandi lõpus kuni 20. sajandi algul rajatud Kreenholmi manufaktuuri tootmisala koos 1940-50. aastatel ehitatud korterelamu kvartali, kultuurimaja ja turuhoonega;

Kreenholmi linnaosas asuva miljööväärtusliku hoonestusala – manufaktuuri tootmisala – võtmestruktuuri moodustavad Kreenholmi ja Georgi saared koos kommunaalmajandusliku alaga jõe kaldal Kreenholmi manufaktuurist põhjas ning elu- ja ühiskondlike hoonete alaga mõlemal pool Joala tänavat. Suurtööstuse tekkimise ajaloos on Kreenholmi manufaktuur unikaalne Eestis ja olulise tähtsusega kogu Põhja-Euroopas.

Ala põhjaosas asuvad 1950. aastatel ehitatud stalinistliku stiili heade näidetena elamukvartal Kreenholmi, Vassili Gerassimovi, Kooli põik ja Haigla tänavate vahel ning Gerassimovi nimeline kultuurimaja ja park. Kultuurimaja (aadressil Joala tn 8) on Eestis üksik näide kunagise Nõukogude Liidu territooriumil sagedasti tüüpprojekti järgi rajatud hoonest. Selle ainukordusus Eestis teeb selle siin silmapaistvaks oma ajastu eripära kajastavaks ehitiseks. Joala tänava piirkonnas asub veel

[28] Ida-Virumaa 20.sajandi arhitektuuri inventeerimine. Lilian Hansar, 2008.

väärtusliku hoonena 19. saj lõpus ehitatud Kreenholmi rahvamaja, mida hiljem on kasutatud turuhoonena (aadressil Kalda tn 1).

b) Kesklinna miljööala;
c) Kreenholmi linnaosas asuv 1970. aastatel ehitatud elamukvartal;
d) Pähklimäe linnaosas asuv 1980. aastatel ehitatud elamukvartal;
e) Rakvere tn 20, 20a, 20b, 20c 1980. aastatel ehitatud elamukvartal.

Elamupiirkonnad 1950-80. aastateni on iseloomulikuks näiteks nõukogude aja ehitustraditsioonidest. Narva linn paistab silma suure hulga korrapäraselt kvartalite kaupa planeeritud elamupiirkondadega ja valik on tehtud põhimõttel, et ala oleks piiritletav ja kavandatu põhjal muutusteta välja ehitatud.

Narva linna üldplaneering teeb ettepaneku järgmiste hoonete kultuurimälestisteks võtmiseks:

- Vaksali tn 22 – jaamahoone;
- Joala tn 8 – Gerassimovi kultuurimaja;
- Tiimani tn 1 – mööblivabriku betoonist silindervõlvidega tootmishoone;
- Joala tn 23c – Kreenholmi endine pääslahoone;
- Balti Soojuselektrijaama säilinud korstnad ja jahutuskanal turbiinisaaliga;
- Balti Soojuselektrijaama väravahooned;
- Monument „Energia“.

2.3.1 Üldtingimused miljööväärtuslike hoonestusalade kohta

Linna miljööväärtuslikel hoonestusaladel tuleb ehitustegevuses järgida hoonestuse ja ehituse traditsioone (kinnistute suurus, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised ehitusmaterjalid ja kujundusvõtted, haljastustavad jms) ning soodustada hoonestusala terviklikkuse säilimist või taastamist. Juhul kui miljööväärtuslikul hoonestusalal asub hoone, mille tehniline seisukord ei võimalda hoonet taastada, on lubatud selle asendamine olemasolevat mahtu järgiva hoonega.

Linna miljööväärtuslikele hoonestusaladele on keelatud projekteerida ja ehitada hoonestusala arhitektuuri ja hoonestustavadega kokkusobimatuid ehitisi. Miljööväärtusliku hoonestusala ümber paikneb puhvertsoon, mis on üleminekuks erinevate linnaehituslike tunnustega piirkondade vahel.

Ehitise vahetusse lähedusse ja ehitistele paigaldatav reklaam ei tohi varjata ega segada vaadet arhitektuuriväärtuslikele hoonetele ja detailidele.

Miljööväärtusliku hoonestusala moodustub tänavatest, hoonetest ja ka haljastusest, mistõttu tuleb võimalusel säilitada algne haljastus (puudealleed, viljapuuaiad vms). Haljastuse uuendamisel tuleb eelistada ala ajastule sobivaid traditsioonilisi puu- ja põõsaliike.

2.3.2 Miljööväärtuslike hoonestusalade planeerimise nõuded

Kvartalite hoonestuspõhimõtete muutmise otstarbekuse miljööväärtuslikel hoonestusaladel otsustab detailplaneeringu kehtestamisel linnavolikogu, arvestades algset linnaruumilist lahendust. Linnavolikogu otsustab samuti täiendavate uuringute või muinsuskaitse eritingimuste koostamise vajaduse detailplaneeringu käigus.

Uute ehitusalade ja kruntide ehitusaluse pinna määramisel lähtutakse kruntide ajaloolise struktuuri säilitamisest. Hävinud hoonestus tuleb taastada algses mahus, isegi kui see ületab lubatud hoonestustihedust. Võimalusel tuleb ette näha miljööväärtuslikul hoonestusalal asuvate mittesobivate ehitiste lammutamine.

Miljööväärtuslikul alal koostatud detailplaneeringus tuleb:

- esitada graafiliselt kaitsealuste objektide asukohad, säilitatavad ning avatavad vaated ning esitatakse tingimused väärtusliku haljastuse säilitamiseks;
- määrata säilitatavad ja restaureeritavad ehitised, tänavate ristumiskohtade hoonestamise põhimõtted, üldised arhitektuurinõuded (katusekalded, katuseharja joon, välisviimistluse materjalid, säilitatavad väikevormid hoonetel, piirete tüübid ja kõrgus);
- vajadusel teha ettepanekud uute objektide või alade kaitse alla võtmiseks või olemasolevate objektide kaitserežiimi muutmiseks.

2.3.3 Projekteerimise nõuded miljööväärtuslikel hoonestusaladel

Olemasolevate ehitiste renoveerimis-, remondi- või ümberehitusprojektide koostamisele peavad üldjuhul eelnema ehitustehnilised ja/või geodeetilised uuringud, ehitusajaloolised või arheoloogilised uuringud vms, mille vajadus on määratud kas detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega.

Uuringute alusel koostatakse eritingimused, mis on projekteerijale ja ehitajale täitmiseks kohustuslikud. Uuringute aruannete ja eritingimuste üks eksemplar esitatakse linnavalitsusele, kus korraldatakse nende säilitamine.

Ajalooliselt välja kujunenud tänava-äärsete hoonete ehitusjooned ja väljakujunenud tänavaäärsete hoonete kõrgus koos tüüpilise hoonestusviisiga tuleb säilitada.

2.3.4 Ehitamise nõuded miljööväärtuslikel hoonestusaladel

Hoonete remontimisel, rekonstrueerimisel ja laiendamisel tuleb tagada arhitektuuriväärtuslike objektide ja nende osade (fassaad, välis- ja sisekujunduse detailid, sh aknad ja uksed, dekoratiivsed vormid, piirded jms) säilimine, restaureerimine ja võimalusel ka eksponeerimine. Hoone lammutamisel tuleb arhitektuuriväärtuslikud detailid pildistada ja dokumenteerida ning dokumentaalne materjal esitada linnavalitsusele.

Linna miljööväärtuslikul hoonestusalal on väikeehitise püstitamiseks vaja ehitusprojekti.

Akende ja uste vahetamisel peavad uued olema analoogsed esialgsetega, tuleb säilitada samad materjalid, gabariidid, akende ja uste ruudujaotus ning profiilid. Lubatud on ühekordne sisemine klaas vahetada klaaspaketi vastu. Akende ja uste vahetamiseks ning uute avade tegemiseks on vajalik iga kord linnavalitsuse kirjalik nõusolek või ehitusluba, sõltuvalt hoonetüübist.

Linna miljööväärtuslike hoonete seinakatte või katuse remontimisel või uuendamisel tuleb kasutada algseid või algsele lähedasi materjale. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale (plastikust või plekist välisvooder, kiviimitatsiooniga katuseplekk, plastikaknad, metalluksed vms).

Väljakaevamistööde käigus ilmnenud kultuuriväärtuslikud esemed ja ehitiste säilmed dokumenteeritakse vastavates aruannetes ja markeeritakse või säilitatakse oma asukohal vastavalt ehitusprojekti eritingimustele.

Ehitus- või remonditööde käigus ehitusajaloolise väärtusega leidude ilmnemisel tuleb peatada tööd ja teavitada linnavalitsust.

2.4 Keskkonna eripäraga arvestamine

Narva linna maastikupilti iseloomustavad: Narva jõgi oma kaldajoonega, klindiastang linna idaosas, Narva veehoidla. Narva linna üldplaneeringu koostamisel on linna keskkonna olemasolevad väärtused välja selgitatud, eesmärgiga nende väärtustega arvestada üldplaneeringu koostamisel.

Üldplaneeringu kaardil kaldale määratud juhtfunktsioonid ei tähenda seal automaatselt ehitusõiguse olemasolu. Kaldal olev juhtfunktsioon näitab maaüksuse maakasutuse sihtotstarbe järgi määratud juhtotstarvet (nt vastavalt tänastele katastri sihtotstarvetele või kehtivas detailplaneeringus määratud sihtotstarbele) või lubatavaid juhtotstarbeid, mille alusel määratakse täpne sihtotstarve ja ehitusõigus detailplaneeringu alusel, arvestades sealjuures ehituskeeluvööndi ulatust.

Piirangu- ja ehituskeeluvööndi ulatuse täpsustamine on vajalik üle viie meetri kõrgusel ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200meetrit oleval kaldaastangul (LKS §35 lg 5).

Üldplaneeringu kaardil olev ehituskeeluvöönd on illustratiivne ja seda tuleb täpsustada.

Üldplaneeringu kaardil tuleb ehituskeeluvööndit täpsustada järve või jõe kaldal metsamaal, kus ehituskeeluvöönd ulatub kalda piiranguvööndi piirini (LKS §38 lg 2).

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba. Kallasraja laius on:

1) laevatatavatel veekogudel 10 meetrit;
2) teistel veekogudel 4 meetrit;
3) suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda.

Kallasraja sulgemise puhul (nt sadama puhul), tuleb tagada kallasrajal liikuja takistamatu ümber suunamine suletu alast.

Üldplaneeringu kaardil toodud kohtades (sh kohtades kuhu on kavandatud perspektiivne tee) tuleb tagada avalik juurdepääs kallasrajale.

Kõikides detailplaneeringutes tuleb määrata ehituskeeluvööndi täpne ulatus, arvestades kaldaastanguid, üle ujutatavat ala jms looduskaitseseaduses määratud tingimusi ning metsamaa piire. Ehituskeeluvööd tuleb kajastada vähemalt detailplaneeringu põhijoonisel. Ehituskeeluvöönd ei laiene olemasolevatele hoonetele.

Keskkonnaregistrisse kantud tehisveekogudele nimede andmine ja vajadusel nende ümber ehituskeeluvööndi määramine toimub üldplaneeringu koostamisest sõltumatult. Peale üldplaneeringu kehtestamist määratud veekogude nimedega tuleb arvestada üldplaneeringu elluviimisel.

Detailplaneeringutes tuleb määrata meetmed olemasolevate maaparandussüsteemide toimimiseks.

2.4.1 Väärtuslikud alad ja nende ehitus ning maakasutustingimused

Narva linna üldplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste väärtuslike ja säilitatavate aladega:

- kaitstavad loodusobjektid;
- roheline võrgustik;
- väärtuslik maastik ja väärtuslikud vaatekohad;
- mälestised.

Ruumilisel planeerimisel on kultuuriline keskkond eriti oluline, sest maastik, millega planeerimine tegeleb, on eelkõige kultuurinähtus ja -väärtus.

Kohaspetsiifiline kultuur on tuginev traditsioonidele ja loob sotsiaalseid suhteid ning soodustab elanike sidumist kodukohaga. Kohaliku elu elavdamiseks tuleb korraldada kultuuriüritusi ja ergutada kohaliku kultuuriga seotud loovust. Omapärane kulutuur ja traditsioonid võimaldab meelitada turiste ja võimaldavad viia sõnumit linna eripärast mujale. Üldplaneeringu tasandil on selleks ette nähtud üldkasutatava hoone maa, üldkasutatava hoone reservmaa ja erinevad avalikud haljastud, millest saab soovi korral kujundada erinevate kultuurisündmustega läbiviimiseks vajalike kohti (lavad, ajutise lava paigaldamise kohad, kontserdikohad, pargid, teemapargid, ajutised või püsivad näituste kohad jms).

2.4.1.1 Kaitstavad loodusobjektid / Natura 2000

Narva linnas asub *Narva jõe kanjoni maastikukaitseala*, pindalaga 13,89 km². Moodustatud on kaitseala 1959. aastal Narva joa astangu baasil. Kaitseala eeskiri on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 13.05.1999. a määrusega nr 155 (RTI 1999, 46, 530; 2000, 30, 176; 2005, 41, 319; 2009, 7, 48; 2010, 32, 159).

Vabariigi Valitsuse 05.05.2005. a määruse nr 93, *Hoiualade kaitse alla võtmine Ida-Viru maakonnas* (RTI 2005, 25, 195, 2009, 7, 48; 2010, 13, 70) alusel on Narva linnas kaitse alla võetud Narva jõe alamjooksu hoiuala. Kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübi – jõgede ja ojade (3260) kaitse ning II lisas nimetatud liikide – hariliku võldase (Cottus gobio), tõugja (Aspius aspius), hingi (Cobitis taenia), vingerja (Misgurnus fossilis), merisuti (Petromyzon marinus), jõesilmu (Lampetra fluviatilis), vinträime (Alosa fallax)

ja lõhe (Salmo salar) elupaikade kaitse. Hoiuala valitsejaks on Keskkonnaameti Viru regioon. Kaitse-eesmärkide saavutamine tagatakse *looduskaitseseaduse* rakendamisega. *Looduskaitseseaduses* §32 on sätestatud hoiuala kaitsekorralduslikud nõuded: lõige 2 kohaselt on hoiualal keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi. Narva jõe alamjooksu hoiuala kohta ei ole seniajani koostatud kaitsekorralduskava ega kinnitatud täpsustavaid kaitsenõudeid tulenevalt Natura väärtustest.

Lisaks Natura väärtustele tuleb arvestada Narva jõe väärtusliku kalastikuga. Keskkonnaministri 15.06.2004. a määruse nr 73 *Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistu* kohaselt on jõelõik Narva linna piirisillast kuni suubumiseni Narva lahte määratud lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistus. Vastavalt *looduskaitseseaduse* §51 lõikele 1 on lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaigana kinnitatud veekogul või selle lõigul keelatud olemasolevate paisude rekonstrueerimine ulatuses, mis tõstab veetaset, uute paisude rajamine ning veekogu loodusliku sängi ja veerežiimi muutmine. Loodusliku sängi, veerežiimi ning veetaseme muutmine paisude rekonstrueerimisel lubatud üksnes juhul, kui sellega parandatakse kalade kudemisvõimalusi.

Kaitse alla on võetud Vanalinna idaosas paiknev Narva Pimeaed. Pimeaed on kaitse alla võetud Eesti NSV Ministrite Nõukogu 05.06.1959. a määrusega nr 218 *Abinõudest parkide säilitamiseks ja korrastamiseks vabariigis*. Vabariigi Valitsuse 29.06.2006. a määrusega nr 152 defineeriti Ida-Viru maakonna kaitsealuste parkide, sealhulgas Narva piirdeaia piirid. Kaitsealuse pargi (registrikood KLO1200459) pindala on 2,4 ha.

Narva linnas asuvad ka järgnevalt välja toodud II ja III kategooria kaitsealuste liikide elukohad. Väljaspool kaitsealasid rakendub neile *looduskaitseseadusest* tulenev isendi kaitse.

II kategooria kaitsealused liigid on:

- tiigilendlane - on võrdlemisi haruldane, arvukus on väike ning kohatakse vaid üksikisendeid, ka üksikuid kolooniaid. Tiigilendlase elupaikadeks on puude ja lagendikega vahelduvad veekogude-äärsed alad. On öise eluviisiga ja elab tihti kolooniatena. Päevasteks varjepaikadeks on vanemate majade katusealused ja seinapraod, ka puuõõnsused. Ohustavates faktoriteks on üldine linnastumine ja sellest tulenev elu- ja varjepaikade hävimine, ka nahkhiirte häirimine ja kemikaalide kasutamine putukatõrjes. Nahkhiirte kaitsele saab kaasa aidata sobivate varjekastide ülesseadmisega;
- suurkõiv - keskmise suurusega nahkhiir, kelle kõige silmatorkavamaks tunnuseks on tema pikad ja torujalt kumerad kõrvad, mis alaosas on kokku kasvanud. Värvuselt on suurkõrv seljalt kahkjaskollane kuni tumehallikaspruun, kõhupoolelt suitsjas- kuni kollakashall;
- põhja-nahkhiir - keskmise suurusega nahkhiir. Emasloomad moodustavad kolooniad kuni 30 isendit. Isasloomad elavad üksinda. Põhja-nahkhiir viib päeva puuõõnsustes, varsti peale loojangut lendab välja jahile, vahel lendavad päeval. Käib jahil tihti majade juures ja tänavate kohal;

- veelendlane - väike, kahevärviline ja suhteliselt lühikõrvaline nahkhiir. Bioloogiliselt seotud veekogudega. Varjepaikadeks on puuõõnsused, emas ja isasloomad elavad koos. Öö jooksul lendavad välja kaks korda: hilja hämaruses ja koidul. Käivad jahil erinevate veekogude juures, kuid vahel lendavad nendest eemale ja toituvad metsas puude vahel.

III kategooria kaitsealustest liikidest elab Narvas harjus. Harjus on röövkala, kelle eripäraks on lippumeenutav suur seljauim. Harjus on lõhelaste lähisugulane, mida näitab väikse rasvauima olemasolu seljal. Esineb ainult põhjapoolkeral. Ta elab puhastes külmades jõgedes ning järvedes.

2.4.1.2 Maastik ja maastikulised väärtused

Maastike hindamise ja määratlemise aluseks on olulisemad viit tüüpi väärtused:

- kultuurilis-ajalooline;
- looduslik;
- esteetiline;
- rekreatiivne (turismipotentsiaal ja puhkeväärtus);
- kaitseväärtus.

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus *Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* on eristatud Narva linna territooriumil Narva I klassi väärtuslik maastik (registri nr 17). Tegemist on kultuurilis-ajaloolise maastikuga (ajaloo kontsentraat) looduskauni jõe kaldal. Ala tuumikuks on Hermanni kindlus, mis peale arhitektuurilise ja ajaloolise väärtuse omab piirkindlusena ka teatavat sümboli tähendust. Koos pargi, sisehoovi ja kaitseehitistega moodustab kindlus maastikulise terviku.

Väärtuslikuks kohaks on linnas Põhjasõja-eelsetel kindlustustel kasvav kaitsealune park – Pimeaed. Kõrgelt kaldarinnatiselt avaneb vaade Narva jõele, piirisillale ja Jaanilinnale. Narva väärtusliku maastiku ja linna ilmet kujundavateks peamisteks looduslikeks elementideks on Narva jõgi ning Tallinna maanteest põhjapool paiknev linna läbiv klindiastang, mille looduslikuks tõkkeks olemist on kasutatud barokiajastul kindlustussüsteemi rajamiseks.

Väärtuslike maastike kasutustingimused määratakse vajadusel Narva väärtusliku maastiku hoolduskavaga.

Ida-Virumaa teemaplaneeringus on toodud asustust ja maakasutust suunavad järgmised tingimused Narva väärtuslikule maastikule:

- säilitada väärtusliku maastiku omapära;
- säilitada ja avada silmapaistvalt ilusad vaatekohad;
- uute rajatiste ja jooneehitiste projekteerimisel tuleb tagada olemasolevate väärtuste säilimine ning maastikuarhitektuuriline sobivus väärtusliku maastiku taustaga;
- likvideerida maastiku üldilmet kahjustavad varemed ja heakorrastamata objektid.

2.4.1.3 Väärtuslikud vaated

Oluliseks piirkonnaks, kust avanevad väärtuslikumad panoraamvaated on jõeäärne ala ning Joaorg. Uute hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada olemasolevate hoonete või teedelt avanevate kaugvaadete koridoridega (vt Skeem 3 *Miljööväärtuslikud hoonestusalad*).

Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* on kauniks teelõiguks määratud Sepa tänav ning Jõesuu tänav lõigul Rakvere tänavast kuni Narva linna põhjapiirini.

Detailplaneeringus ja detailplaneeringu järgses projektis tuleb kajastada, kas projekteeritav hoone võib varjata naaberhoonetest või kaugemal olevatest hoonetest või maanteedelt avanevaid vaateid. Vaate varjamisel tuleb skeemil või plaanil kajastada, milliste hoonete vaateid varjatakse ja võimalusel lisada fotod vaadetest, mida naabruses olevate majade omanikud soovivad säilitada.

Narva jõe kallas ning selle äärsed ehitised:

- Sadama ait – väärtuslik vaade avaneb jõe kaldalt ning jõe poolt;
- Hermanni kindlus – väärtuslik vaade avaneb bastionide müüridelt Joaorust ning jõe kaldalt. Hermanni kindluse müüridelt avaneb kaunis panoraamvaade Narva jõele, Joaorule, Aleksandri kirikule ning vastaskaldal olevale Jaanilinna kindlusele;
- Aleksandri kirik – vaade Aleksandri kirikule avaneb bastionide müüridelt ning jõe kaldalt;
- Kreenholmi manufaktuuri vabrikuhooned Kreenholmi saarel ja Kreenholmi veetorn – väärtuslikud vaated avanevad viaduktilt ning Kreenholmi prospektilt ja Joala tänavalt.

Sillad

Sildade asukohtadeks Narvas jäävad:

- olemasolev Kreenholmi saare sild;
- Raudtee sild;
- Peterburi maanteel Sõpruse sild;
- praegune veehoidla tamm;
- Parussinka sild.

Väärtuslik panoraamvaade sildadele avaneb jõe poolt ning osadele sildadele avanevad väärtuslikud vaated jõe kaldalt (Sõpruse sild, Kreenholmi saare sild).

2.4.1.4 Linna märgid

Linna märgid on arhitektuuriliselt väärtuslikud hooned, linnasiluetis silmapaistvad kirikutornid ja teised kõrged üksikuna mõjuvad tähelepanuväärsed ehitised, mis väärivad linnaruumis säilitamist ja esile tõstmist (nt vaadeldavuse tagamine, vaatekoridoride avamine).

Tähelepanuväärseim linna märk on **Hermanni kindlus**, mis kõige tihedama liiklustee kõrval asuvana jääb silma kõigile Venemaa poolt Narva sissesõitjatele. Panoraamvaated kindlusele avanevad Narva jõelt, Vanalinnast, Joaorust ja piki Tallinna maanteed sõites.

Olulised linna märgid on ka **Raekoda, Aleksandri kirik ja Issanda Ülestõusmise Õigeusu kirik**. Need märgid on kõik kahjuks ümbritsetud peale 1944. aastat ehitatud hoonetest. Rikutud on ajalooliselt väljakujunenud linnaehituslik struktuur, tänavatevõrk, stiililine ja ajastuline mitmekesisus, hoonestuse üldine mastaap, perspektiivvaated, siluett, katusemaastik ja muu algupärale iseloomulik.

Sillad üle Narva jõe ning Kreenholmi ja Georgi saarte vahel on urbanistlikud maamärgid.

Balti Elektrijaama korstnad on silma paistvad maamärgid kui kõrgeimad ehitised linnas. Need on nähtavad pea-aegu kõikjalt linnas.

2.5 Rohestruktuur. Puhkealad

Ida-Viru maakonna teemaplaneeringuga *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* on Ida-Viru maakonnas määratletud roheline võrgustik, mis koosneb funktsioneerivaks tervikuks ühendatud tugialadest ja koridoridest. Roheline võrgustik loob eeldused loodushoidlikuks ja tasakaalustatud linna arenguks.

Käesoleva üldplaneeringuga on rohelist võrgustikku kohandatud vastavalt üldplaneeringu mõõtkavale. Võrgustiku alade ja koridoride piire on täpsustatud (vt *KAARDID Üldplaneeringu kaart*), et parandada võrgustiku kui terviku sidusust. Võrgustiku täpsustamisel on arvesse võetud linna jaoks olulised looduskooslused ning väärtuslikud maastikumiljööga alad, et moodustuks terviklik maakondlikku ja linna seisukohalt tähtsaid alasid hõlmav võrgustik. **Käesolev üldplaneering teeb ettepaneku maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu täpsustamiseks rohevõrgustiku asukoha osas vastavalt *üldplaneeringu kaardile*.**

Narva linna üldplaneeringus on rohestruktuurina mõistetud linna siseste suuremate ja väiksemate haljasalade ehk rohealade (kultiveeritavate ja looduslike) võrgustikku, olenemata nendest tüüpidest (nt looduslik ala, park, puiestee, haljak, asumipark, väikeelamu aed, jäätmaa jne) ning maakasutusest või maaomandist. Seda, sest nii avalikud pargid kui ka piiratud kasutusega elamute aiad omavad linnakeskkonnas ühesugust funktsiooni õhu puhastajatena ja müra kahandajatena. Rohestruktuuride osadeks on ka veealad. Võrgustik võib olla erineva tiheduse ja pidevusega (pidev - katkendlik) ning väga mitmekesise koostisega.

Käesolev planeering jätkab eelnevate haljastuse planeerimisdokumentide ning olemasoleva haljastuse süsteemi edasiarendamist.

2.5.1 Rohestruktuur

Narva linnale on iseloomulik rohealade suur osakaal. Narvas on haljasmaid kokku ca 3217 ha ehk ligi 20 m² elaniku kohta. Käesoleva töö eesmärk on kujundada Narva linna rohealade nii ökoloogilisest, loodus- ja keskkonnakaitselisest kui ka sotsiaalsest aspektist põhjendatuim ruumiline struktuur.

Rohelise võrgustiku määratlemist võib käsitleda kui territoriaalse planeerimise ja ruumikorraldamise võtet, mis juhindub võrgustiku ideest[29]. Roheline võrgustik on riiklikul tasandil määratud üleriigilises planeeringus *EESTI 2010* ja Ida-Viru maakonna teemaplaneeringus *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*. Maakonnaplaneeringus põhines rohevõrgustiku konstrueerimine EPMÜ ja AS Regio koostöös välja töötatud metoodikal (Sepp, Jagomägi, 2002), mis võeti aluseks ka üldplaneeringu rohevõrgustiku koostamisel. Üldplaneeringu koostamise käigus täpsustati Narva linnas maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* määratletud rohevõrgustikku (vt KAART 2. *Narva linna roheline võrgustik ja väärtuslikud maastikud. Väljavõte maakonna teemaplaneeringust*) vastavalt täpsemale kaardi mõõtkavale ja kehtivatele detailplaneeringutele.

Narva linna rohelise võrgustiku määratlemisel lähtuti sellest, et tegemist on linnaga, ehk tihedalt asustatud alaga. Rohestruktuuridena käsitletakse antud töös kõiki looduslikke ja poollooduslikke taimekooslusi, olenemata konkreetsest liigilisest kooslusest, maakasutusest või maaomandist. Rohevõrgustik tervikuna moodustab ökoloogilise võrgustiku kuna nii hooldatud avalikud pargid, eramute aiahaljastus kui ka jäätmaadel kasvav võsa ja tänavahaljastus etendab analoogset rolli erinevate saasteainete (autoliiklus, tööstussaaste) neutraliseerimisel / puhverdamisel. Üldplaneeringus on rohevõrgustik kõige selgemini ja lihtsamini eristatav kui nn roheluse domineerimisega ala ehk roheala. Sealhulgas ka kaasatud siseveekogud ja loodusliku ilmega avamaastikud. Tegemist on *rohelise infrastruktuuriga*, mida võib võrrelda ülesehituselt mistahes teise taolisega. Struktuur on hierarhilise iseloomuga.

Rohevõrgustiku täpsustamise lähtub järgmistest põhimõtetest:

- arvesse on võetud kõiki üldplaneeringu koostamise ajaperioodiks linna jaoks olulisi looduskooslusi ning väärtusliku maastikumiljööga alasid, et moodustuks terviklik nii maakondlikku kui ka linna seisukohalt tähtsaid alasid hõlmav võrgustik. Oluline et Narva linna läbiv rohevõrgustik oleks ühendatud Vaiavara valla läbiva rohevõrgustikuga;
- maakonna teemaplaneeringu (kaardil mõõtkavas 1:200 000) ja üldplaneeringu kaartide erinev mõõtkavaline täpsus ja üldistustase ning planeerimisseadusest tulenev planeeringu ülesannete erinevus kahe liigi planeeringutele nõuab koostamisel erinevat täpsust;
- roheline võrgustik on hierarhilise iseloomuga, võrgustiku elementide morfomeetrilised kriteeriumid (tuumaladel pindala ja läbimõõt; ribastruktuuridel laius) erinevad vastavalt tasandile. See tähendab, et kõrgemal hierarhilisel tasandil (maakond) olevad alad jagunevad madalamal tasandil (linn, linnaosa) sisemiselt omakorda väiksemate alade peenemaks võrgustikuks. Tuumala üldplaneeringu tasandil on võimalikult kompaktne asustusest ja tehnilistest infrastruktuurielementidest (maantee, raudtee, suuremad elektriliinid, jmt) killustamata rohevõrgustiku osa;
- planeeringukaardil kujutatud rohelise võrgustiku alade (sh nn peitunud koridoride) graafiline piir ei ole lõplik. Rohealade täpsed piirid selgitatakse läbi

[29] Ruumiplaneerimise kaasaegsed põhimõtted, sh võrgustiku käsitlus tulenevad muuhulgas Euroopa ruumilise planeerimise suundumustes (ESDP 1999), Euroopa säästva ruumilise arengu printsiipides (2000) ja Läänemere planeeringuministrite koostööprogrammis VASAB 2010+.

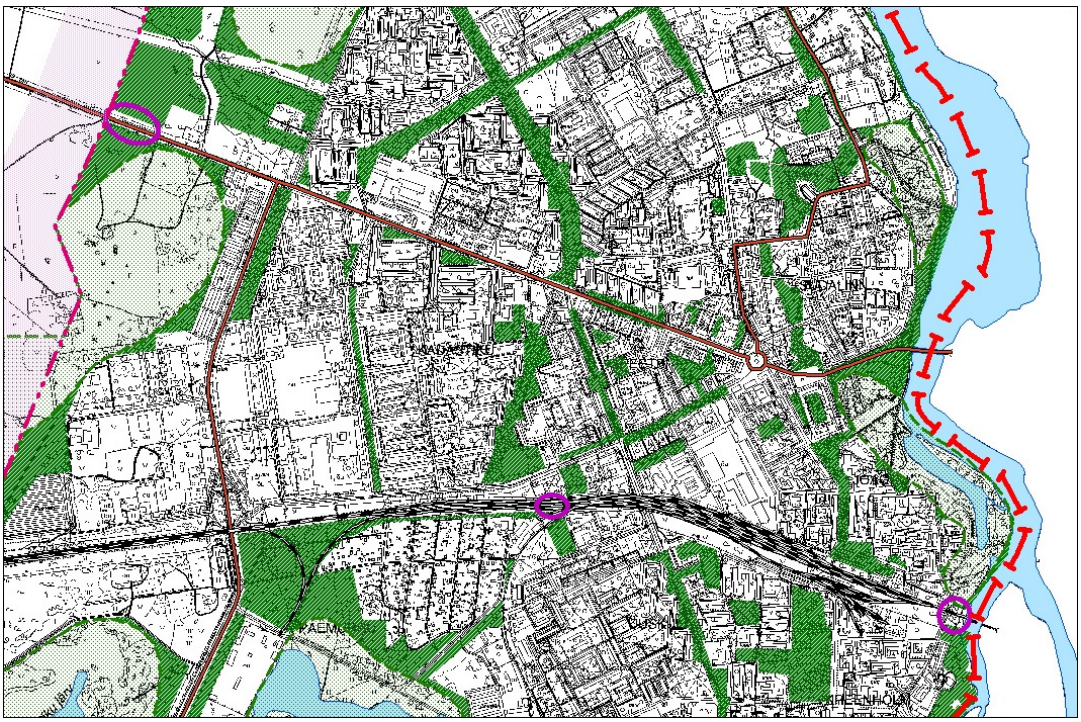
edasiste täpsemal tasemel planeeringute (linnaosa üldplaneeringud, suuremad detailplaneeringud).

Käesolevas üldplaneeringus on määratletud kahte tüüpi rohevõrgustiku alasid:

- tuumalad;
- koridorid (ribastruktuurid, mis tagavad rohevõrgustiku sidususe).

Loetletud struktuurielementide määratlemise aluseks olid eelkõige nende morfomeetrilised kriteeriumid (tuumaladel pindala ja läbimõõt, ribastruktuuridel laius), mis tagavad struktuuri kui terviku ökoloogilise toimimise ning looduslike alade osatähtsus.

Rohealad liideti linna haljasühendustega omavahel ja Vaivara valla rohealadega haakuvaks süsteemiks (vt KAART 3. *Narva linna rohevõrgustik üldplaneeringu järgi*). See loob elanikele paremad võimalused puhkamiseks ning jalakäijatele ja jalgratturitele alternatiivseid liikumisvõimalusi linnas.



Illustratsioon 12. *Narva linna rohestruktuur koos konfliktaladega (lilla ovaal)*

Kohad, kus territoriaalselt tekkisid vahetud vastuolud rohekoridoride (või rohekoridoride vajaduse) ja olemasoleva maakasutuse vahel (peamiselt infrastruktuurid) on tähistatud rohevõrgustiku skeemil konfliktkohana. Need on kohad, kus samal territooriumil on juba olemasolev tee või muu tehnokoridor ning mida järgi läbib ristisuunas ka rohekoridor. Konfliktikohtades tuleks vähendada vastuolu kompensatsioonimeetmetega. Lähtuvalt üldplaneeringu üldistusastmest ei ole otseseid lahendusi võimalik välja tuua. Lahendused tuleb välja pakkuda detailplaneeringus.

Narva linna rohestruktuur on kujundatud rohelise võrgustikuna, mis koosneb linna rohelisest vööndist läänes, põhjast ümbritsevatest linnametsadest ja piki Narva jõge suunduvatest puhkealadest ja promenaadist (vt KAART 3. *Narva linna rohevõrgustik üldplaneeringu järgi*). Puhkealad on omavahel seotud väiksemate haljakute ja elamute aedadega.

Rohevõrgustiku aladel juhindub maakasutus järgmistest eesmärkidest:

- ökosüsteemide ja elupaikade kaitse;
- loodusliku mitmekesisuse kaitse;
- liikide ja koosluste säilimine;
- pinnase ja põhjavee kaitse;
- mikrokliima kaitse.

Käesolev planeering ei anna garantiid rohevõrgustiku toimimiseks, vaid on selle toimimise eelduseks.

Edaspidi on soovitatav rohelise võrgustiku paiknemist täpsustada eraldi teemaplaneeringuga, kuna käesolev üldplaneering ei võimalda piisava detailsusastmega rohelise võrgustiku paiknemist ja maakasutustingimusi käsitleda.

2.5.2 Puhkealad

Arvestades, et lühiajaliseks puhkuseks vajaminev lähim park (haljasala) ei tohiks olla elamust rohkem kui 300 m kaugusel, on Kerese linnaosas parkidest puudus Albert-August Tiimani ja Partisani tänavate ümbruses, põhja Narvas Pähklimäe linnaosas Ancis Daumani ja Aleksandr Puškini tänavate piirkonnas, Kreenholmi linnaosas Uusküla tänava ümbruses.

Linna ümbritseva rohevööndi moodustavad: Siivertsi linnaosa metsamassiivid, Pähklimäe linnaosa metsad, Tööstuspiirkonnas kasvavad metsamassiivid, Balti Elektrijaama territooriumil esinevad metsad ning Veekulgu linnaosa metsad, Joaoru puhkeala, Pimeaed koos promenaadiga Joaoru linnaosas asuvast raudteest kuni Vanalinna linnaosas asuva Rakvere tänavani ning Siivertsi linnaosas paiknevad ajaloolised kalmistud.

Narva linna territooriumil on viimaste andmete kohaselt 2091,2 ha linnametsasid[30]. Narva linnas kasvavad valdavalt lehtpuumetsad (metsade liigilisest koosseisust ca 72% moodustavad lehtpuuliigid). Peapuuliigi järgi prevaleerivad Narva linna metsade hinnangu järgi kaasikud ning männikud vastavalt 45% ja 28% kogu metsade pindalast (detailsemalt loe Narva linna metsade kirjeldus, 2008. a). Narva linna metsaalasid tuleb maksimaalselt säilitada.

Keset linna asuvad suurimad rekreatsioonialad (sh pargid) on järgmised:

- Mõisa park;
- Maleaed;
- Linda park;
- Salmeaed;
- Võidu park;
- Pimeaed;
- Joaorg.

Omapärase rohevööndi moodustavad Narva bastionide rohealad, sh Pimeaed, mis ümbritsevad Narva ajaloolise keskuse (detailsemalt Narva linna haljasalade kohta vt *Narva linna haljastuse arengukava aastateks 2009-2014*).

---

[30] Allikas: Narva linna metsade kirjeldus, Metsakorralduse Büroo OÜ, 2008. RMK metsade pindala Narva territooriumil on 590 ha ja linna territooriumil paiknevate muude metsade pindala 1501,2 ha.

Linna ümbritseva rohevööndi maakasutuse juhtfunktsioonid on looduslik haljasmaa ja haljasala maa. Käesolevas töös käsitletakse loodusliku haljasmaana looduslikku madala või kõrghaljastusega rohealasid. Haljasala maal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus. Haljasala maana käsitletakse antud töös avalikult kasutatavaid rohealasid, mida kasutatakse rekreatsiooni eesmärkidel (nt park, skväär, bulvar, puiestee jne).

Rohevöönd on üldjuhul autoliiklusele suletud va üldplaneeringuga kavandatud perspektiivsed teed. Üldjuhul on rohevööndis eelistatud nn pehme liiklus, kus matkatakse jalgsi ja jalgratastega.

Tagada tuleb kergliikluse lihtne juurdepääs puhkealadele. Seetõttu tuleb puhkealad ühendada omavahel roheliste vöönditega. See pakub alternatiivseid liikumisteid jalakäijatele ja jalgratturitele ning samas seob olemasolevad ja planeeritud haljastud roheliseks võrgustikuks. Vajadusel tuleb puhkealade juurde detailsemal planeeringuastmel planeerida jalgrattaparklad.

Puhkealade atraktiivseks muutmisel tuleb mitmekesistada puhketegevusi, lähtudes erinevate kasutajagruppide vajadustest. Selleks tuleb puhkealadel korrastada olemasolevaid või rajada uusi väikevorme (spordi- ja mänguväljakumööbel, pingid, prügikastid jne). Turvalisuse parandamiseks tuleb puhkealade väljaehitamisel suurt rõhku panna välisvalgustuse rajamisele.

Narva haljasalade hooldamine ja rekonstrueerimine tuleb teostada vastavalt Narva linna haljastuse arengukavale[31] järgides haljasalade hooldusklassi. Haljasalade hooldamise seisukohalt on oluline koostada Narva linna haljasalade inventeerimise projekt, mille tulemusena tuleks koostada igale haljasalade pass.

2.6 Teed ja transpordikorraldus

Vastavalt *Narva linna arengukavale* on linna üheks prioriteediks kohalike teede seisukorra ja sõidetavuse parandamine, samuti jalgratta- ja kõnniteede ehitamine, ühistranspordi kvaliteedi parandamine ja parkimise korraldamine.

Narva linna liikluse transpordi arengukavas 2009-2015 on sõnastatud linna transpordisüsteemi visioon kui keskkonnasõbralik ja kvaliteetne, pakkudes mugavat liiklusvõimalust kõigile elanikele ning linna külalistele. Vastavalt arengukavas esitatud hinnangule on Narva linna transpordisüsteem hetkel keskkonna- ja inimsõbralik. Kergliikluse ja ühistranspordi kasutatavus on suur ning autostumise tase madal. Planeerimistegevuse käigus on oluline praegust liikumisviiside jaotust hoida.

Uute peamiste teede ja tehnorajatiste jaoks reserveeritud maad kajastuvad üldplaneeringu kaardil. Täpsemad teede asukohad, liikluslahendus ja tehnilise infrastruktuuri täpsemad asukohad tuleb ette näha detailplaneeringute koostamisel. Teede (sh kergliiklusteede ja jalgteede) täpne paiknemine eraomanike kinnistutel määratakse detailplaneeringuga või projektiga.

[31] Narva linna haljastuse arengukava aastateks 2009-2014, Arhitektuuribüroo OÜ töö nr 08-422.

2.6.1 Tänavad ja teed

Olulisemad muudatused Narva linna transpordikorralduses on järgmised:

- Kangelaste prospekti pikenduse ehitus piki perspektiivset suusa- ja jalgrada Siivertsi linnaosas (ühendatud Vaivara valda planeeritud teedevõrguga, vastavalt Vaivara valla üldplaneeringu lahendusele);
- August Weizenbergi tänava pikenduse ehitus Narva linna ja Vaivara valla vahelise piirini (ühendatud Vaivara valda planeeritud teedevõrguga, vastavalt Vaivara valla üldplaneeringu lahendusele);
- Pähklimäe tänava pikenduse ehitus vastavalt Äkkeküla 2 ja Äkkeküla 3 maa-ala detailplaneeringu lahendusele Pähklimäe linnaosas;
- Tuha tänava pikenduse ehitus Jõesuu tänavani Sutthoffi linnaoas;
- Hariduse ja Rakvere tänavate ühendustee ehitus Vanalinna linnaosas;
- Puškini ja Joala tänavate ühendamine viaduktiga;
- Aleksandr Puškini ja Sepa tänavate ühendustee ehitus Vanalinna linnaosas.

Narva linna transpordi liiklusohutusprogrammis 2009-2013 on välja toodud Narva linna liikluses ohtlikud kohad. Need paigad vajavad täpsemat jälgimist ja uurimist, et otsustada nende rekonstrueerimise vajadus ja tehniline lahendus, mille elluviimise tulemusena saab suurendada liiklusturvalisust ja vähendada avariide riski. Planeerimis- ja ehitustegevust transpordivaldkonnas tuleb teostada järgides *Narva linna transpordi arengukavas 2009-2015* esitatud tegevuste kava.

Ida-Viru maavanema 29.07.2008. a korraldusega nr 226 on algatatud Ida-Viru maakonna teemaplaneering „E20/T1 Tallinn-Narva trassikoridori täpsustamine Jõhvi-Narva lõigus ja Vodova-Riigiküla (Narva ümbersõit) trassikoridori määramine". Koostamisel oleva teemaplaneeringuga on ettenähtud uue silla rajamine väljapoole Narva linna, millega väheneb Narva linna läbivate raskeveokite osakaal ja liiklusmüra (vt. täpsemalt Narva üldplaneeringu KSH aruanne ja Vaivara valla üldplaneering).

Narva linna tänavate liigitus ja liikluse tsoneerimine on kajastatud *Liikluse tsoneerimise skeemil*.

2.6.2 Parkimise planeerimise üldised põhimõtted

Reeglina toimub kõikide uute alade kavandamisel (detailplaneeringu koostamine, projekteerimine, ehitamine) parkimine krundi siseselt. Olemasolevate ehitiste teenindamisel võib jätkata olemasolevat parkimislahendust, kuid üldplaneeringu nõuded tuleb täita detailplaneeringu või projekti koostamisel.

Tallinna maanteel, Aleksandr Puškini ning Joala tänavatel ei ole sõidukite peatumine ja parkimine sõiduteel reeglina lubatud. Jaotustänavate sõidutee osal võib sõidukite peatumist ja parkimist lubada erandjuhul, kui see ei takista liiklust ja ei vähenda tänava läbilaskvust.

Kõrvaltänavatel võib sõidukite (külalis)parkimine olla lubatud, kui see on osa liikluse rahustamise lahendusest.

Planeeritavate hoonete teenindamiseks mõeldud parklate kohtade arv tuleb määrata vastavalt Eesti Projekteerimisnormid EPN17, *Linnatänavad* Osa 7 *Väljakud, Parklad, Terminaalid* tabelite 7.1 ja 7.2 alusel.

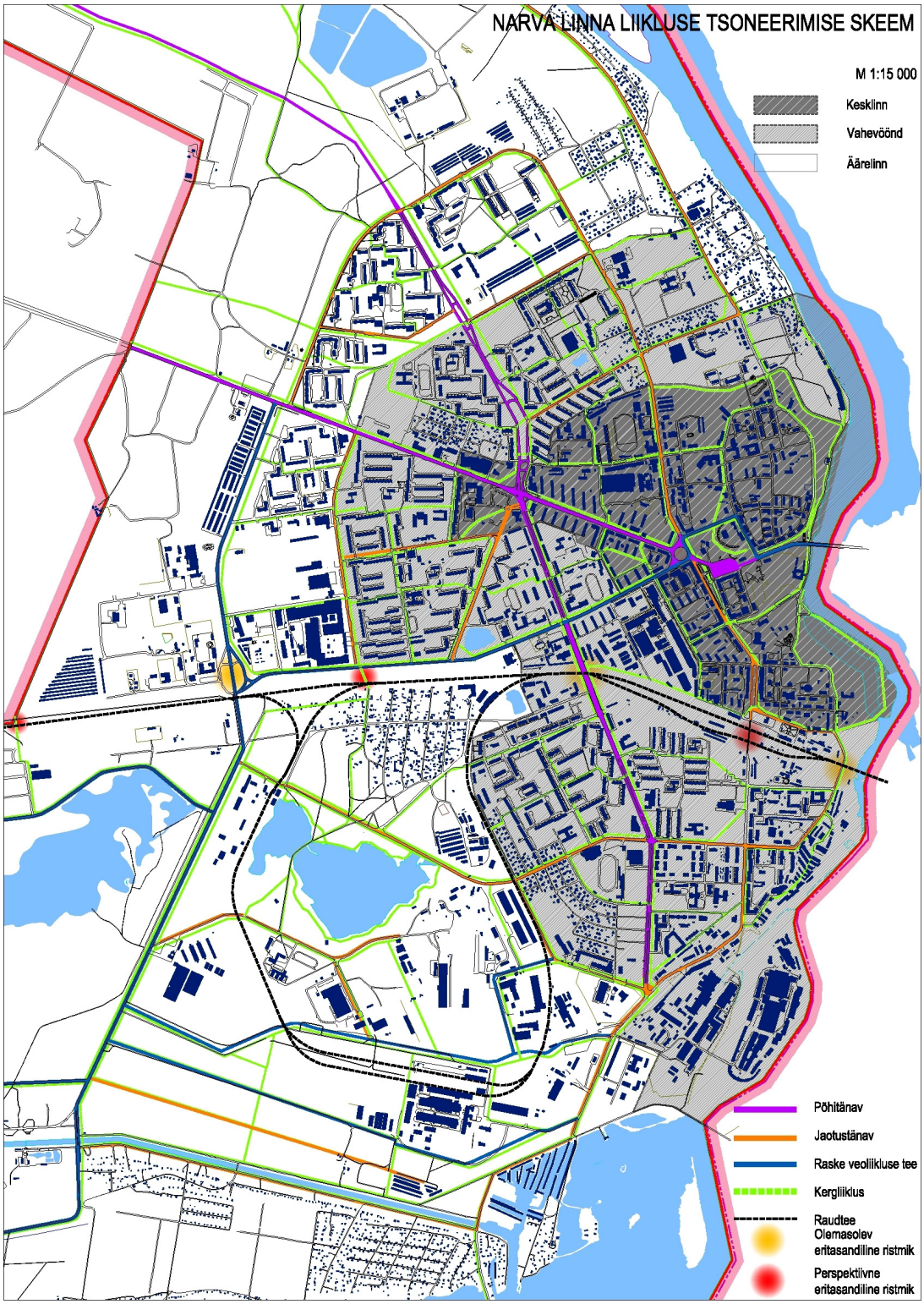
Parkimisnormid on erinevad linnakeskuse, vahevööndi ja äärelinna jaoks. Narva linna parkimistsoonid on kajastatud *SKEEMIL 4* ja *Illustratsioonil 13*. Linnakeskuse jaoks on parkimisnormatiiv lubatud suurim väärtus, vahevööndi ja äärelinna jaoks vähim lubatud väärtus, mida poolte kokkuleppel võib suurendada. Kõik planeeritavad parkimiskohad tuleb paigutada planeeritava hoone krundile. Erandina võib mõne olulise, ülelinnalise tähtsusega hoone parkimiskohad kavandada linna maale nii, et kaugust hoonest ei ületaks normkaugusi. Soovitav on mitme üksteise kõrval paikneva avaliku hoone parkimiskohti kavandada ühiselt, võttes arvesse nende hoonete töörežiimi. Kasulik on ühisparkla äärde paigutada erinevatel kellaaegadel tippkoormust omavaid hooneid.

Vajalikud parkimiskohad võivad paikneda:

- lahtises parklas;
- hoone sokli-, keldri- või alumistel korrustel;
- hoonega liituvas parkimishoones;
- eraldi paiknevates maapealsetes ja -alustes parkimishoonetes;
- tänava all paiknevas parkimishoones.

Korterelamute piirkondades on parkimiskohad soovitatav paigutada maja juurde (alla) nii, et igal korteromanikul oleks kindel parkimiskoht. Individuaalelamute piirkondades tuleb parkimine lahendada krundisiseselt.

Büroode, kaupluste ja muude avalike hoonete külastajatele sobivad mitmekorruselised anonüümsete kohtadega parkimishooned.



Illustratsioon 13. *Väljavõte* SKEEMIST 4. *Narva linna liikluse tsoneerimise skeemist (kogu Narva linna territooriumi liikluse tsoneerimise skeemi vt* SKEEM 4*)*

2.6.3 Kergliiklus

Narva linna transpordisüsteemi võib hetkel hinnata keskkonna- ja inimsõbralikuks. Kergliikluse ja ühistranspordi kasutatavus on suur ning autostumise tase madal. Planeerimistegevuse käigus on oluline praegust liikumisviiside jaotust hoida. Sel

eesmärgil on vajalik parandada kergliikluse olukorda – muuta antud liikumisviis mugavamaks ja ohutumaks.

Üldplaneeringu eesmärgiks kergliikluse osas on kergliiklusteede võrgustiku järkjärguline väljaarendamine. Võrgustik ühtib rohekoridoride võrgustikuga ning ühendab omavahel vaba aja veetmise kohti, teenindus-, äri ning elamupiirkondi. Kergliiklustee tagab jalgratturitele ohutu liikluse tööle- ja kojusõidul, vabaaja sisustamiseks ning liikumisel tervisespordi jms eesmärkidel. 2009. aasta seisuga oli Narva linnas 11,7 km jalgrattateid[32], nende rajamist ühendatuna kogu linna kergliiklus- ja kõnniteede võrguga tuleb jätkata.

Ristprofiili piisava laiuse korral tuleb kergliiklustee (või eraldi jalgratta- ja jalakäijatetee) kavandada kogu tänava pikkuses. Kergliiklustee on soovitatav rajada sõidutee mõlemale küljele. Ruumipuuduse korral võib kergliiklustee paigutada tee ühele küljele, eelistades seda tee poolt, kus erinevate transpordiliikude ristumisi on vähem.

Kuna Narvas puudus 2009. aasta seisuga ligikaudu 40% tänavatest kõnnitee, tuleb teede rekonstrueerimisel kõnniteed ette näha. Kõnniteede ja jalgrattateede rajamise kaudu on võimalik tõsta liiklusohutust ning motiveerida inimesi kergliiklusteid igapäevaseks liikumiseks rohkem kasutama.

Uued kergliiklusteed/matkarajad tuleb rajada SKEEMIL 5 tähistatud kohtadesse. Otstarbekas on Narva Linnavalitsusel koostada veelgi täpsem kõnni- ja kergliiklusteede võrgustiku skeem (ühendades need teed ka Vaivara valla kergliiklusteedega, kust kaudu käib pääs suvituspiirkondadesse).

Üldplaneeringuga on kavandatud kergliiklusele järgmised tähtsamad suunad:

- läbi Pähklimäe linnaosas asuva puhkeala on kavandatud rajada terviserada, mis ühendab omavahel Narva ja Narva-Jõesuu linnad läbi Vaivara valla territooriumi (vt KAART 4 *Üldplaneeringu kaart*);
- eritasandilised kergliikluse lõikumised raudtee ja sõiduteega Albert-August Tiimani ja 6. Paemurru tänavate lõikes;
- katkematu jalgtee piki kallasrada, mis aitab kaasa jõeäärse puhkepiirkonna elustamisele, ennekõike promenaadina raudteest kuni Rakvere tänavani (vt SKEEM 3. *Miljööväärtuslikud hoonestusalad*).

Jalakäijate ja jalgratturite liikumisteed peavad võimalusel olema sellel liikujate pritsimise vältimiseks ning lumelükkamise lihtsustamiseks eraldatud sõiduteest haljasribadega (vt ka *ptk 2.3*). Rajatavad kergliiklusteed peavad arvestama puuetega inimeste liikumisvajadusi ja lähtuma universaalse disaini põhimõtetest.

2.7 Tehnorajatised

Detailne tehnorajatiste lahendus ja konkreetsete trasside asukohad tuleb anda detailplaneeringutes ja need olenevad erinevate alade välja arendamise ja kogu linna võrgustike arengu kiirusest. Perspektiivsed tehnovõrkude trassid on kantud üldplaneeringu vastavatele teemakaartidele ja seal toodud uute trasside reserveerimine on

[32] Narva linna transpordi arengukava 2009-2015.

tinglik. See tähendab, et tegu on põhimõttelise lahendusega, mitte lõplikult ja täpselt paika pandud torustiku või liini asukohaga. Need võivad muutuda, kui selgub täpne kavandatud tootmis- või ärimaa kasutusfunktsioon, elamuala täpne elektritarbimisvajadus jms. Sellest lähtuvalt on kõik tehnovõrke kajastavad skeemid põhilise tehnovõrgu esialgset ja orienteeruvat asukohavalikut kajastavad ning nende asukohtade täpsustamist detailplaneeringu koostamise ajal loetakse üldplaneeringu kohaseks arenguks.

Kinnisasja omanik on kohustatud vastavalt *asjaõigusseadusele* (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185; 52, 303; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 17, 95; 78, 523; 2004, 20, 141; 37, 255; 2005, 39, 308; 59, 464; 63, 481; 2007, 24, 128; 2008, 59, 330; 2009, 37, 251; 30, 178; 68, 463; 2010, 8, 37; 26,128;38, 231) taluma oma kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Kinnisasja omanik võib sellisel juhul nõuda kinnisasja koormamist reaalservituudiga.

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist, kui see on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele on selline universaalteenuse osutamine ülesandeks tehtud.

2.7.1 Veevarustus

Joogiveena kasutatakse Narvas (va Siivertsi linnaosas, mis saab vett seal asuvast puurkaevust) veepuhastusjaamas töödeldud pinnavett, kuna piirkonnas puudub piisav põhjaveevaru. Kuna pinnavesi saadakse Narva jõest Mustajõe veehaarde kaudu, siis on toorvee kvaliteet mitme näitaja osas selline, mis nõuab spetsiifilist puhastamist. Põhjaveevaru on lubatud kasutada vaid eriolukorras ja põhjavett ei jätku kogu Narva linna veega varustamiseks. Puurkaevud tuleb välja viia kesklinna tiheasustusalalt.

Narva linna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavas aastateks 2008-2020 (edaspidi ÜVK) on välja toodud, et Narva linna elanikkonna veetarbimise vajadus suureneb pikaajalises perspektiivis peamiselt tänu aiandusühistute muutumisele väikeelamumaaks[33]. ÜVK-s on samuti tõdetud, et tööstusettevõtete veetarbimise osas on nii lühi- kui ka pikaajalist prognoosi teha raske, kuna tööstuste arengud ja arengusuunad ei pruugi prognoosimisel paika pidada. Narva linna tööstuspiirkonna kohta on koostatud eraldi linna osa üldplaneering, millega tööstuspiirkonna maaalale on planeeritud rajada uued magistraal veetorustikud. Need on *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringus* ette nähtud kõikidele olemasolevatele

[33] Aiandusühistute aastaringselt veega varustamine suvilaalade elamualadeks muutumise tõttu võib päevakorda kerkida pigem ca 20 aasta perspektiivis, mistõttu käesoleval hetkel seda ei planeerita. Linnale uue ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava ja üldplaneeringu koostamisel on seetõttu mõistlik kaaluda mis järjekorras ja milliseid aiandusühistuid vee- ja kanalisatsioonivõrkudega liita.

ja rajatavatele tänavatele, millede ääres asuvad või on planeeritud rajada ettevõtlus-, äri- või elamufunktsiooniga hooneid (üldplaneeringu skeemile antud torustikke ei ole kantud).

Narva joogivee kvaliteedi parendamiseks vee puhastamise tõhusamaks muutmiseks on kavas uue veepuhastusjaama rajamine. Pikaajalises plaanis on veevõrgu probleemide lahendamiseks kavas rekonstrueerida kogu ühisveevõrk.

Veevarustuse lahendamisel tuleb vastavalt Narva Vesi kirjale nr C/748 (04.06.2010. a) „arvestada asjaoluga, et järgmise 20 aasta jooksul Narva linna veetarne on piiratud seoses uue veepuhastusjaama ehitamisega. Ei saa ületada veepuhastusjaama tootmise piiri, milleks on maksimaalselt 20 500 m³ ööpäevas ning 860 m³ tunnis. Seoses sellega on piiratud Narva linnas suurte suure veevajadusega ettevõtete arendamise planeerimine. Juhul, kui vastavaid ettevõtteid on linna siiski vaja rajada, siis ettevõtteid/tootmisi/hooneid saab ehitada võimalusega, et nad ehitavad endale puurkaevu enda veevajaduse rahuldamiseks või tuleb põhjalikul arutada uue rajatava linna veepuhastusjaama laiendamise vajadust ning rahastamise võimalusi (rahastama peab kinnisvaraarendaja).

Kõik uued veetarbijad enne oma osaüldplaneeringu või detailplaneeringu algatamist peavad AS-ga Narva Vesi kooskõlastama planeeritava veetarbimise mahu ja selle tarne võimalusi.“

Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni teenuse toimimise tagamiseks esitas AS Narva Vesi oma kirjas nr C/748 (04.06.2010. a) järgnevad tingimused:

„Kõik uuselamupiirkonnad, kuhu iganes linnaossa neid ei planeerita ega rajata, peavad rajama omal kulul planeeringu alale ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemid (torustikud, vajadusel reovee- ja puurkaevpumplad) ning rajama ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku kuni Narva linnas olemasoleva ning AS-le Narva Vesi kuuluva lähima ÜVVK kaevuni. Narva linnaosadesse Kudruküla, Olgina, Veekulgu (eriti Narva veehoidla äärse ala juures asuvatele aiandusühistutele) ning Elektrijaama (eriti Balti Elektrijaama juures asuval territooriumil) – ÜVVK süsteeme rajada ei ole ei lähi- ega pikaajalises perspektiivis majanduslikult otstarbekas ning neid seal ette ei nähta. Juhul, kui sinna rajatakse tehaseid, vabrikuid, muid tootmishooneid või teostatakse muud kinnisvaraarendust, siis ÜVVK süsteemid tuleb rajada kinnisvaraarendaja(te)l.“

Üldplaneeringus on skemaatilisel tasemel väljatoodud linna peamised magistraaltrassid. Tootmis-, äri- ja elamualade jt piirkondade sisesed veetorustikud tuleb lahendada edasiste detailplaneeringute koostamisel.

2.7.2 Reoveekäitlus ja kanalisatsioon

2005. aastal viidi läbi Narva linna heitvete puhastusjaama rekonstrueerimine, mille tulemusel suurenes puhastusjaama võimsus. Rekonstrueeritud Narva linna heitvete puhastusjaama võimsus on nüüd järgmine:

- 38 500 m^3 ööpäevas olmereovett;
- 7 200 m^3 ööpäevas tööstusreovett.

Narva linna reoveepuhasti võimaldab olme- ja tööstuslike reovete eraldi käitlemist. Puhastusjaama saabuvad olmereoveed ja tööstuslikud reoveed eraldi ja nende

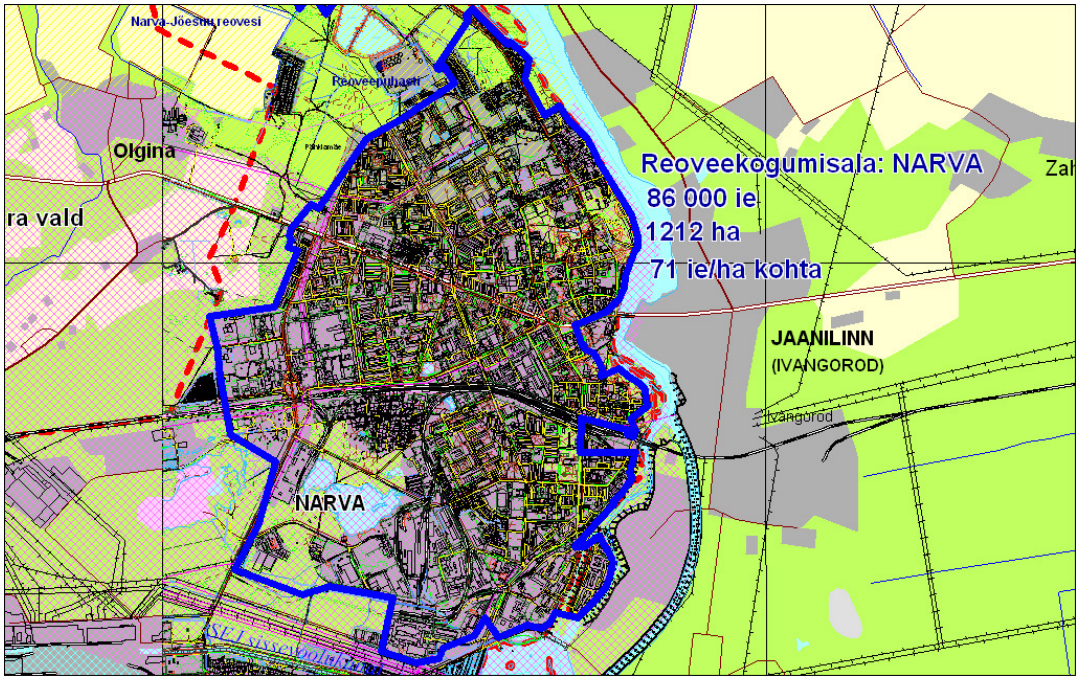
töötlemine toimub erinevaid tehnoloogiaid kasutades. Veed liidetakse peale puhastusprotsesside läbimist ja suunatakse Narva jõkke.

Narva linnas on välja ehitatud kogu linna hõlmav kanalisatsioonisüsteem. Sellega on ühendatud kõik korterelamud, ühiskondlikud hooned ja tööstusettevõtted. Valdav osa kanalisatsioonitorustikust on ehitatud perioodil 1950-1960, seetõttu on need torustikud halvemas seisus ning vajavad rekonstrueerimist või välja vahetamist. Pikaajalises plaanis (2016-2020) on kavas rekonstrueerida kogu kanalisatsioonitorustik (220 km) ning välja ehitada lahkvoolne sadeveetorustik Narva linnas.

Uued kanalisatsioonitorustikud on tänaseks ehitatud viies eramajade piirkonnas (Siivertsi, Jõesuu, Tallinna mnt, 26. Juuli tänavad, Paemurru tänavate piirkonnas) eesmärgiga tagada 100% Narva linna elanike reovete kanaliseerimine (vastavalt *Narva linna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2008-2020,* edaspidi ÜVK).

Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringus on ette nähtud kõikidele olemasolevatele ja rajatavatele tänavatele, millede ääres asuvad või on planeritud rajada ettevõtlus-, äri- või elamufunktsiooniga hooneid rajada uued reovee kanalisatsioonitorustikud (üldplaneeringu skeemile antud torustikke ei ole kantud, vt täpne lahendus *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringus*).

Narva linna reoveekogumisala hõlmab peaaegu kogu Narva linna territooriumit. Siivertsi linnaosas ei moodusta eraldi reoveekogumisala, sest see piirkond ei kvalifitseeru reoveekogumisalaks (vt *Illustratsioon 14*).



***Illustratsioon 14**. Narva linna reoveekogumisala*

Narva linnas ja AS Narva Vesi haldamisel on kolm reoveepumplat: pumpla nr 5, pumpla nr 4 ja pumpla *Haigla*. Pumplad nr 4 ja nr 5 on rekonstrueeritud 2008. a Ühtekuuluvusfondi projekti raames *Narva vee- ja heitveetorustikud*.

ÜVK-s on tõdetud, et Narva elanikkonna reoveehulgad suurenevad nii lühi- kui pikaajalises perspektiivis. Seetõttu on olemas vajadus laiendada Narva heitveepuhastusjaama.

Kanaliseeritav reovesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2001. a määruse nr 269 *Heitvee veekogudesse või pinnasesse juhtimise kord* ning Narva Linnavolikogu 03.08.2006. a määruse nr 30 viienda jao §32 kuni §42 toodud tingimustele. Tootmise rajamisel, kus ei suudeta tagada reovee vastavust VV määrusele nr 269 ning Narva Linnavolikogu 03.08.2006. a määruse nr 30 viienda jao §32 kuni §42 toodud tingimustele, tuleb ette näha kinnistul reovee (mehhaaniline, bioloogiline ja vajadusel keemiline) eelpuhastus.

Üldplaneeringu joonistel on kajastatud reoveepuhasti asukoht, arvestatud selle kujaga ja skemaatilisel tasemel väljatoodud linna peamised magistraaltrassid. Tootmis- äri-, elamuala jt piirkondade sisesed kanalisatsioonitorustikud tuleb lahendada edasiste detailplaneeringute koostamisel.

2.7.3 Sadevesi

Vastavalt *Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele* (RT I 1999, 25, 363; 2000, 39, 238; 102, 670; 2001, 102, 668; 2002, 41, 251; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 2005, 37, 280; 2009, 3, 15; 39, 262; 49, 331) loetakse sademete, drenaaživee ning muu pinnase ja pinnavee ärajuhtimise ehitisi ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni osaks. Seetõttu peab kohalik omavalitsus reguleerima ka sademeveekanalisatsiooni alast tegevust oma territooriumil, sõlmides vajadusel sellekohase halduslepingu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni valdajaga.

Sadeveehulgad Narva linnas on aastate jooksule pidevalt suurenenud (9-15%) peamiselt tänu sõlmitud sadevee kogumise, ärajuhtimise ja puhastamise lepingutele AS Narva Vesi ja klientide vahel. Sadevee hulkade suurenemise tõttu on keelatud terves linnas täiendava sadevee suunamine ühisvoolsesse kanalisatsiooni. Narvas tuleb kinnisvaraarendamisel rajada lahkvoolne sadeveekanalisatsioon. Narva linna linnaosades Siivertsi, Sutthoffi, Vanalinna, Joaoru, Kreenholmi, Veekulgu Narva jõe äärsetes piirkondade sadevesi tuleb lahendada selliselt, et see suunatakse otse Narva jõkke, nähes ette väljalasul õli- ja liivapüüdurid ning kooskõlastades väljalasu asukoha Keskkonnaameti Viru regiooniga.

Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringus on kavandatud uues tööstus- ja ettevõtluspiirkonnas sademevee kanalisatsioon lahendada täielikult lahkvoolsena. Sademeveed on plaanis suunata olemasolevasse järve ja rekonstrueeritavatesse kraavidesse. Sellelt alalt seega täiendavalt sademete-, kuivendus- ja puhast tehnoloogilist vett olmekanalisatsiooni ei juhita[34].

Uute elamupiirkondade planeerimisel ja projekteerimisel ning suvilaalade kasutuselevõtul elamualadena tuleb jälgida, et kinnistutel tekkiv sademevesi immutatakse kinnistu piirides. Kinnistute kõvakattega pindade osakaal võiks olla võimalikult väike, et sademevee imbumine ei oleks takistatud. Aladel, kus suurte vihmade ja lumesulamisveed kogunevad maapinnale põhjustades ajutisi üleujutusi, tuleb ette näha sademevee ärajuhtimine, kasutades selleks olemasolevaid kuivenduskraave

[34] Vt täpne lahendus *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu* ptk 2.8.8.

või rajades uusi kraave. Vajaduse korral võib kuivendussüsteeme rajada ka drenaažisüsteemidena.

Tagamaks vee vastavust Vabariigi Valitsuse määruses nr 269 (RT I 2001, 69, 424, RT I 2003, 83, 565, RT I 2006, 10, 67), kehtestatud nõuetele tuleb, suurematele parklatele ning tööstusterritooriumitele näha ette sademeevee puhastid.

Täpsemad sademeveekanalisatsiooni ja kraavide lahendused tuleb lahendada edasiste detailplaneeringute koostamisel.

2.7.4 Tuletõrjeveevarustus

Narva tööstuspiirkonnas ja mujal tuleb võimaluse korral tuletõrjeveevarustus tagada maapealse paigutusega hüdrantidega. Kohtades, kus see pole võimalik, peab olemas olema alternatiivne lahendus tuletõrjeveemahutite või pinnaveekogudest vee võtmise baasil. Täpne arvestuslik tuletõrjevee vajadus ja lahendus tuleb anda edasiste detailplaneeringute koostamise käigus, kui on teada rajatavate hoonete täpsed asukohad, funktsioon ja maht.

2.7.5 Elektrivarustus

Kuna Narvas asuvad alajaamad on tööstusliku tarbimise vähenemise tõttu alakoormatud, on olemasoleva hoonestusega piirkondades võimalik pakkuda lisavõimsusi suhteliselt kiiresti. Linnas on hetkel suhteliselt suure elektrienergia tarbimisega linnas kaubandus- ja meelelahutuskeskused. Narvas on suure energiatarbimisega alaks kavandatud Narva linna tööstuspiirkond. *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering* annab selle kohta täpsema lahenduse[35]. Kogu Narvas on ette nähtud jätkata alajaamade moderniseerimist, asendades nendes aegunud seadmed kaasaegsete ja töökindlamatega. Samuti näeb üldplaneering ette võimaluse rajada uusi keskpinge magistraalkaableid (vt SKEEM 8, *Elektrivarustust illustreeriv skeem*) selleks määratud koridoridesse. Vaivara tänavaga paralleelselt Venemaa suunas kulgev 35kV kõrgepinge õhuliin tuleb perspektiivis asendada kaabelliiniga või raudtee ääres sellega paralleelse õhuliiniga, asukoht täpsustatakse hilisema projekteerimise käigus. Elamumaaks muutuvates endistes aiandusühistutes laiendatakse 6 ja 10 kV võrku ja rajatakse uusi alajaamu. Alajaamade täpne paigutus ja võimsused ning kaablite täpne asukoht tuleb lahendada detailplaneeringute raames või projekti alusel. Alajaamade planeerimisel tuleb eraldada maa-ala alajaama paigutamiseks ca 10x10 m alale ja vormistada servituut vastavalt kehtivale seadusandlusele võrguettevõtte kasuks. Lisaks tuleb alajaamani tagada juurdepääsutee, mis on kasutatav ööpäevaringselt operatiiv- ja remonttööks.

Kuna Narvas paikneb üks Eesti suurimaid elektrijaamu, on linnamaastikus domineerivad nii elektrijaama rajatised kui kõrgepingeliinid. Narva linnas tuleb edaspidi eelistada maakaabelliinide kaudu elektrivarustuse lahendamist kohtades, kus see on võimalik. Olemasolevate õhuliinide kaabelliinide vastu vahetamist ei nõuta, küll aga on see võimalusel soovitatav läbi viia elamualade naabruses. Samuti tuleb uute jaotusvõrgu õhuliinide rekonstrueerimisel ja rajamisel eelistada edaspidi õhuliinidele maakaabelliinide rajamist.

---

[35] Vt täpne lahendus *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu* ptk 2.8.1.

Alajaamade täpne paigutus ja võimsused ning kõikide elektrikaablite täpsed asukohad tuleb lahendada detailplaneeringute raames või projekti alusel. Üldplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada, et teemaa sees oleks piisavalt ruumi keskpinge kaabelliinide paigaldamiseks ja hilisemaks hooldusek (teemaa krunt uutel tööstus- ja ärialadel tuleb moodustada soovitavalt vähemalt 16 m laiusena ja uutel elamualadel minimaalselt 12 m laiusena).

Elektripaigaldise kaitsevöönd[36] on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge kuni 1 kV pingega liinide korral on 2 m; 1 kuni 20 kV pingega liinidel õhukaabli kasutamise korral on 3 m ning sama pingega liinide korral on 10 m; 35–110 kV pingega liinide korral on 25 m ja 220–330 kV pingega liinide korral on 40 m. Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

2.7.6 Sidevarustus

Narva linn on osaliselt kaetud telekommunikatsioonivõrguga. Võrk koosneb kaablikanalisatsioonist, põhivõrgust, jaamadest ja juurdepääsuvõrkudest. Võrk on laiendatav ja selle kaudu on võimalik pakkuda kõneside, andmeside ja interneti tooteid. Uutesse hoonestus piirkondadesse tuleb ehitada jaotusjaamad. Liitumine olemasoleva võrguga tuleb lahendada detailplaneeringute staadiumis vastavalt tehnilistele tingimustele.

2.7.7 Gaasivarustus

Gaasi tarbimine näitab viimastel aastatel vähenemise tendentsi, põhiliselt suurtarbijate arvel, kuid viimastel aastatel on toimunud ka üleminekuid kaugküttele. Peamised uued tarbijad oleks selles kontekstis pigem äri- ja tootmisaladel asuma hakkavad uued ettevõtted. Nendeni uute magistraalide rajamisel eeldatakse kesksurve gaasi tarbimist. Täpne gaasitrasside lahendus tuleb anda detailplaneeringus lähtuvalt äri- ja tootmisettevõtete spetsiifikast ja Narva linna tööstuspiirkonnas arvestades *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringus* antud täpsemat lahendust[37].

Gaasipaigaldist[38], kui see on iseseisev ehitis, ümbritseb maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja kasutamist. Gaasipaigaldise torustiku maa peale ja maa alla paigaldamisel ning nende juurde kuuluvate gaasipaigaldiste kaitsevööndi ulatus on A-kategooria (töörõhuga kuni 0,1 baari) ja B-kategooria (töörõhuga 0,1 kuni 5 baari) gaasipaigaldiste korral 1 m; C-kategooria (töörõhuga 5 kuni 16 baari) gaasipaigaldiste korral 2 m; D-kate-

[36] Vt lähemalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007.a määrus nr 19, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (RTL 2007, 27, 482; 61, 1100)
[37] Vt täpne lahendus *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringu* ptk 2.8.3.
[38] Vt lähemalt Küttegaasi ohutuse seadus (RT I 2002, 49, 311; 2003, 88, 594; 2004, 28, 131; 19, 133; 30, 208; 2007, 66, 408; 2008, 22, 149; 30, 191; 2009, 3, 13; 57, 381; 63, 408).

gooria (töörõhuga üle 16 baari) gaasipaigaldiste alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 3 m, 200–500 mm läbimõõduga torustiku korral 5 m ja üle 500 mm läbimõõduga torustiku korral 10 m.

2.7.8 Soojavarustus ja kaugküte

Soojavarustus linna eri piirkondades on lahendatud kas individuaalkütte või kaugkütte baasil.

Individuaalküttega piirkondades on soovitatav ennekõike kasutada soojusvahetuspumpasid, passiivset ja aktiivset päikesekütet, ökoloogilisi taastuvat tooret kasutavaid kütteviise. Samuti võib kasutada puitkütet, elektrikütet, gaasikütet või õlikütet. Elamute ehitamisel on soovitatav vältida kivisöega kütmist, õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi. Nende asemel on otstarbekas eelistada ühepereelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel soojusvahetuspumpade (maakütte pumbad, õhksoojuspumbad jms) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust.

Kaugküttepiirkondades on kaugkütte kasutamine kohustuslik va väikeelamute ja suvilate korral. Kaugküte[39] on soojuse tootmine ja võrgu kaudu jaotamine tarbijate varustamiseks soojusega kaugküttesüsteemi kaudu. Kaugküttesüsteem on soojuse tootmise, jaotamise ja tarbimise tehniline süsteem, mille moodustavad soojuse tootmise, jaotamise ja tarbimise tehnilised vahendid ja nendega seotud ehitised. Kaugküttepiirkond on üldplaneeringu alusel kindlaksmääratud maa-ala, millel asuvate tarbija paigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus. Võrguettevõtja on kohustatud võrgu tehniliste võimaluste piires ühendama võrguga kõik võrguettevõtja võrgupiirkonnas asuvad liitumistaotluse esitanud isikute tarbijapaigaldised, kui sellega ei seata ohtu varasemate liitujate varustuskindlust.

Soojuse ost linna kaugküttevõrku on aastatel 2003-2007 pidevalt vähenenud seoses vee ettevalmistamise süsteemi muutmisega Balti EJ-s ning soojemate talvedega viimastel aastatel. Narva soojusvõrgud on põhiosas üle 30 aasta vanad. Võrkude toimimise tagamiseks on pidevalt tegeletud nende seisundi parandamisega ja soojakadude vähendamisega.

Vastavalt *Narva linna energiamajanduse arengukavale 2009-2015*[40] pööratakse lähematel aastatel suurt tähelepanu kaugküttesüsteemi soojusvõrgu edasiarendamisele ja töökindluse tõstmisele läbi vanade torustike renoveerimise ja soojuskadude vähendamise. Lisaks toimub sõltumatu ühendusega soojussõlmede juurutamine, täieliku soojuse distantsmõõtmise saavutamiseks, et tagada võrgu optimaalse töö kontroll ja juhtimine. Vajalik on samuti läbi viia rõhutõstepumplate renoveerimine, sest Narva linna erinevate arenguavade alusel on ette näha soojavarustuse nõudluse kasvu.

---

[39] Vt lähemalt *kaugkütteseadus* (RT I 2003, 25, 154; 2004, 18, 131; 2006, 58, 439; 2007, 17, 80; 66, 408; 2009, 34, 225; 39, 262; 2010, 35,192);

[40] Narva linna energiamajanduse arengukava aastateks 2009-2015, EnPro Inseneribüroo OÜ. Allikas: http://web.narva.ee/files/1778.pdf

Detailplaneeringu koostamisel tuleb planeeringus määrata kindlaks antud piirkonna jaoks sobilikud või otstarbekad soojavarustuse süsteemid. Kui detailplaneeringut ei ole tuleb rekonstrueeritava hoone soojavarustus süsteemide lahendus anda projektis arvestades üldplaneeringus ja *Narva linna energiamajanduse arengukavas 2009-2015* toodu üldpõhimõtteid.

2.8 Maavarade kasutamine

Narva linna alla jääb **Narva lubjakivimaardla** (registrikaardi nr 52), mille pindala on 100,62 ha (vt LISA 5). Kasulik kiht jääb praktiliselt allapoole põhjavee taset. Kivim on lõheline. AS BARK karjääris (Kadastik-II) on seni kaevandatud ainult O2ls+O2as lademe lubjakivi (1984. aasta detailuuringud haarasid ka O1kn lademe). AS ESTO murrab ehituskivi pealpool vett. Lubjakivi on kasutatav ehituskivi ja killustiku tootmiseks.

Kuna linna eesmärk on tagada olemasoleva keskkonna säästlik kasutamine tehakse käesoleva üldplaneeringuga ettepanek rohevõrgustikuga haakuvatel aladel säilitada maksimaalselt seal senine looduslik olukord. Maardlaga kattuvale rohevõrgustiku alale kaevelubade andmine ja taotlemine toimub õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel. Täiendavalt tuleb kaevamine rohevõrgustiku aladel kooskõlastada Narva Linnavolikogu ja Keskkonnaametiga.

2.9 Jäätmekäitluse üldnõuded

Jäätmemajandusega seotud tingimusi Narva linnas reguleerivad järgmised õigusaktid:

- *jäätmeseadus* (RT I 2004, 9, 52; 30, 208; 2005, 15, 87; 37, 288; 2006, 28, 209; 58, 439; 2007, 19, 94;44, 315; 66, 408; 2009, 3, 15; 25, 150; 39, 262; 49, 331; 62, 405; 2010,24, 115; 41, 241; 44, 260);
- *Narva jäätmekava aastateks 2009-2013* (Narva Linnavolikogu 26.02.2009. a otsus nr 22);
- *jäätmehoolduseeskiri* (Narva Linnavolikogu 14.02.2008 määrus nr 9, muudetud Narva Linnavolikogu 29.01.2009. a määrusega nr 1);
- *Narva linnas korraldatud jäätmeveo rakendamise kord* (Narva Linnavolikogu 27.03.2008. a määrus nr 24);
- *Narva linna jäätmevaldajate registri põhimäärus;*
- *Narva linna heakorra eeskiri* (Narva Linnavolikogu 06.03.2008. a määrus nr 16).

Jäätmekäitlust korraldab kinnisasja omanik. Kõigil maavaldajatel tuleb tagada nende territooriumil tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning sõlmida prügi äraveo leping vastavalt kehtivale korrale.

3 SELGITAV INFORMATSIOON ÜLDPLANEERINGU JUURDE

3.1 Üldplaneeringu kaardi juhtotstarbed

Juhtotstarve ehk juhtfunktsioon on üldistatud maakasutuse sihtotstarvete kogum. Maakasutuse juhtotstarbed üldplaneeringu kaardil on määratud vastavalt *planeerimisseadusele* ja sisaldavad endas üldplaneeringuga määratavat linna territooriumi osade valdavat otstarvet, mis annab kogu määratud piirkonnale või kvartalile edaspidise peamise maakasutuse põhisuuna. Juhtotstarve võib endas sisaldada üht või mitut sihtotstarvet, mis on määratud Vabariigi Valitsuse 23.10.2008. a määruse nr 155 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord* (RT I 2008, 46, 260; 57, 317) järgi. Juhtotstarbed on antud kaardil erinevate värvidega tähistatud pindadena. Juhtotstarbed on eristatud olemasoleva ja kavandatava maakasutuse järgi:

1. juba **kasutuses oleva juhtotstarbega arvestavad alad**, mille sees on sihtotstarbed üldistatud ala sees enamiku moodustava sihtotstarbe alusel (nt EV olemasolev elamumaa sihtotstarbega maa, kus asuvad ühepereelamud, EK olemasolev elamumaa sihtotstarbega maa, kus asuvad korterelamud jne);
2. **reserveeritud juhtotstarbega alad**, mis määravad selle sees tulevikus lubatud uue sihtotstarbe või sihtotstarbed (nt EVR või EKR alale on lubatud tulevikus valdavalt elamumaa sihtotstarve, kuid täpsed maakasutus- ja ehitustingimused ja lubatud kõrvalsihtotstarbed määrab siinses peatükis vastava juhtotstarbe all antud selgitus ja üldplaneeringu tekstis toodud reeglid).

Olemasolev või reserveeritud maakasutuse juhtotstarve võib koosneda järgnevate erinevate juhtotstarvete selgituste juures lubatud maakasutuse sihtotstarvetest, kusjuures kirjelduses toodud kõrvalsihtotstarbed võivad moodustada kuni 45% lubatud juhtotstarbega ala pindalast.

Üldplaneeringu ellurakendamisel võib olemasolevaid krunte ja kinnistuid kasutada edasi nende senise sihtotstarbe järgi. Olemasolevat või reserveeritud juhtotstarvet ehk juhtfunktsiooni ja ehitustingimusi tuleb järgida juhul, kui krundi või kinnistu seniseid ehitustingimusi (k.a sihtotstarvet) soovitakse muuta läbi detailplaneeringu koostamise või kasutusloa andmise. Ehitise kasutusloa ja krundi sihtotstarbe muutmine toimub seadusega ettenähtud korras.

Väikeelamumaa (*üldplaneeringu kaardil* tähisega **EV**) ja **väikeelamu reservmaa** (*üldplaneeringu kaardil* tähisega **EVR**) on reeglina ühepereelamute ehitamiseks kavandatud maa. Erandina võivad sellel maal olla ka kaksikelamud. Lisaks võib sellel maal olla ühepereelamute abihooneid, garaaže, haljakuid, haljastuid, mänguväljakuid, teid ja elamupiirkonna teenindamiseks vajalikke äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (väikesed äripinnad elamu I korrusel, kohvikud, poed, kioskid, lasteaiad vms). Väikeelamu maale ja väikeelamu reservmaale ei ole planeeringuala piires lubatud rajada muid korterelamuid peale kaksikelamute.

Hooajalise elamu maa (*üldplaneeringu kaardil* tähisega **ES**) ja **hooajalise elamu reservmaa** (**ESR**) on hooajalise elamute või suvilate või alla 20 m^2 aiamajade ehitamiseks kavandatud maa. Lisaks võib sellel maal olla hooajalise elamute või suvilate abihooneid, garaaže, haljakuid, haljastuid, mänguväljakuid, teid ja suvila-

või suvituspiirkonna teenindamiseks vajalikke äriteenuseid pakkuvaid pindasid (väikesed äripinnad hooajalise elamu esimesel korrusel, kioskid, poed vms).

Garaažimaa (*üldplaneeringu kaardil* tähisega **EG**) ja **garaaži reservmaa** (**EGR**) on garaažikomplekside või kuni kahe korruseliste parkimishoonete ehitamiseks kavandatud maa.

Korterelamumaa (*üldplaneeringu kaardil* tähisega **EK**) ja **korterelamu reservmaa** (*üldplaneeringu kaardil* tähisega **EKR**) on kuni kuueteistkümne korruseliste korterelamute ehitamiseks kasutatav maa. Korruselamu maale on lubatud rajada korterelamute asemel ka ridaelamuid.

Riigikaitse maa (R) ja **riigikaitse reservmaa (RR)** on kaitsejõudude või piirivalve kasutuses olev maa – kasarmute, piirikaitsekordonite, piirirajatiste, õppekeskuste jt riigikaitse eesmärki teenivate ehitiste jaoks. Samuti maa, mis on vajalik riigikaitse ehitiste teenindamiseks või piirivalve funktsioonide teostamiseks, sh Siseministeeriumile või Kaitseministeeriumile kuuluv riigikaitse või julgeoleku tagamiseks vajalik maa.

Ärimaal (sh olemasolev katastrijärgne ärimaa või ärihoonete juurde kuuluma hakkav maa, *üldplaneeringu kaardil* tähisega **B**) võivad olla või sinna võib rajada ainult ärimaa sihtotstarbega haakuvaid hooneid ja rajatisi nagu bürood, laod, tanklad, autoremondi töökojad, kauplused vms kaubanduspinnad, teenidusruume ja -pindasid, meelelahutus- ja söögikohti, keskkonnaohutu väiketootmisega (nt plastakende valmistamine, elektroonika monteerimise vms) tegelevate ettevõtete ruume jms maakasutust, mis ei nõua otseselt tootmismaa sihtotstarbe määramist. Samuti on sinna lubatud rajada ka haljastuid, haljakuid, tehnilisi kommunikatsioone, alajaamasid, teid, parklaid vms infrastruktuuri, mis teenindab ärifunktsiooniga maakasutust. Ärimaal võib samuti olla sotsiaalmaa kõrvalsihtotstarve, kui seal osutatakse avalikku teenust (nt seal asuvad riigiasutuste kontorid vms, avalikud haljastud, tasuta sportimise ruumid vms).

Äri reservmaale (**BR**) võib rajada ainult äriotstarbelisi hooneid ja rajatisi nagu bürood, laod, tanklad, autoremondi töökojad, kauplused jt kaubandus- ning teenindus-pinnad (nt juuksurisalongid, söögikohad, hambaravi kabinetid jms erinevate funktsioonidega klienditeenindused vms), keskkonnaohutu väiketootmisega (nt arvuti- või elektroonikaseadmete valmistamisega vms) tegelevate ettevõtete ruume jms. Samuti on sinna lubatud rajada ka haljastuid, haljakuid, tehnilisi kommunikatsioone, alajaamasid, teid, parklaid vms infrastruktuuri, mis teenindab ärimaa sihtotstarbega maakasutust. Samuti on lubatud sinna rajada vaba-aja veetmisega seotud ettevõtteid (nt, majutushooned, klubid, kinod) jms. Ärimaal võib samuti olla sotsiaalmaa kõrvalsihtotstarve, kui seal osutatakse avalikku teenust (nt seal asuvad riigiasutuste kontorid, avalikud haljastud, tasuta sportimise ruumid vms).

Tootmismaa (*üldplaneeringu kaardil* tähisega **T**) olemasolevate ja **tootmise reservmaa** (*üldplaneeringu kaardil* tähisega **TR**) kavandatud tööstusettevõtete ja tootmishoonete ning nende teenindamiseks vajalik maa. Tootmismaale või tootmismaa reservmaale on lubatud rajada tootmismaa sihtotstarbega haakuvat maakasutust st tootmisega tegelevaid ettevõtteid, tööstusehitisi, nende laoplatse, olmeruume, tootmishoonete teenindamiseks vajalikke büroosid, samuti kõiksugu rajatisi, mis on vajalikud tootmisprotsessi korraldamise jaoks arvestades käesolevas üldplanee-

ringus sätestatud piiranguid tootmise keskkonnaohtlikkuse astmele. Tootmismaa ja tootmismaa reservmaale võib rajada ka inimese elu- ja tootmistegevust toetavat tehnilist infrastruktuuri, haljastuid ja haljakuid (sh kaitsehaljastust).

Ettevõtlusehitise reservmaale (TR + BR) on lubatud nii kaubandus-, teenindus-, kui ka tootmis- ja laohoonete ning rajatiste ehitamine. Siin võib rajada äri- kui ka tootmismaa sihtotstarbega haakuvaid hooneid ja rajatisi (sh tehnilised kommunikatsioonid, teed, parklad vms infrastruktuur) ning haljastust.

Jäätmekäitluse maa (*üldplaneeringu kaardil* tähisega **OJ**) on jäätmekäitlusehitiste maa ehk jäätmete kogumise ja ümbertöötlemise ala ning sellega seotud hoonete ja rajatiste maa.

Üldkasutatavate hoonete maale (*üldplaneeringu kaardil* tähisega: **A**) ja **üldkasutatavate hoonete reservmaale** (*üldplaneeringu kaardil* tähisega: **AR**) võib rajada avalikku funktsiooni täitvaid (ehk üld- või sotsiaalmaa sihtotstarbega haakuvaid) hooneid: valitsus- ja ametiasutusi, teadus-, haridus- ja meediaasutusi, spordi- ja kultuuriasutusi, avalikus kasutuses olevaid haljastuid, haljakuid või parke ning kasumi teenimisele mitte orienteeritud vaba aja veetmisega seotud asutusi. Planeeringus ei eristata üldkasutatavate hoonete maid kuuluvuse järgi omavalitsuse, riigi või eraomandisse.

Haljasala maa (*üldplaneeringu kaardil* tähisega **HP**) on reeglina hooldatud roheala (katastri järgi, kas maatulundusmaa, sihtotstarbeta maa, sotsiaalmaa või üldmaa). Haljasala maal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus. Samuti on lubatud sinna täiendava kõrghaljastuse rajamine. Haljasala maale võib kujundada parke jms haljastuid kokkuleppel maaomanikuga. Alale on lubatud vajadusel rajada teid ja tehnovõrke (st lubatud on transpordimaa kõrval sihtotstarve).

Looduslik haljasmaa (*maakasutusplaanil* tähisega **HL)** on reeglina looduslik madal või kõrghaljastusega roheala. Haljasala maal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus (va elektriliinide koridoris, kus seda on lubatud maha võtta). Samuti on lubatud sinna täiendava kõrghaljastuse rajamine (va elektriliini koridori). Haljasala maale võib kujundada parke jms haljastuid kokkuleppel maaomanikuga. Alale on lubatud vajadusel rajada teid ja tehnovõrke (st on lubatud transpordimaa kõrval sihtotstarve). Loodusliku haljasmaad võib vajadusel kasutada ka riigikaitselistel eesmärkidel.

Metsamajandusmaa (*üldplaneeringu kaardil* tähisega **MM**) on metsakasvatamiseks kasutatav maa, või maa, millel on metsamajanduslik potentsiaal.

Puhkehoonete ja -rajatiste maa (*üldplaneeringu kaardil* tähisega **PP**) on puhkeotstarbelisi või spordirajatisi või turiste teenindava maa, kuhu võib rajada vastavat infrastruktuuri (nt motokrossi rada, erinevate spordimängude jaoks vajalikud platsid, mänguväljakud vms. Ala maakasutus peab haakuma sõltuvalt hoone või rajatise funktsioonist kas üldkasutatava maa või ärimaa sihtotstarbega. Kohtades kus puhkehoonete ja –rajatiste maa kattub rohevõrgustikuga on reeglina keelatud hoonete ehitamine (v.a väikeehitised või ajutised ehitised, mis teenindavad puhkajaid).

Kalmistumaa (*üldplaneeringu kaardil* tähisega **K**) ja **kalmistu reservmaa (***üldplaneeringu kaardil* tähisega **KR**) on üldkasutatav, sotsiaalmaa sihtotstarbega maa, mis on ette nähtud surnute matmiseks.

Teemaa (*üldplaneeringu kaardil* tähisega **LT**) ja **tee reservmaa** (**LTR**) on autotranspordi liiklemiseks kasutatav tänavate või teede maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.

Raudtee maa (LR) on olemasoleva raudtee alune maa. Alale on lubatud vajadusel rajada ka uusi raudteid, raudteed teenindavaid teid, raudtee ja tänava ristmike (sh mitmetasandilised ristmikud) ja tehnovõrke. Raudtee maal võib toimuda ohtlike veoste vedu ja ajutine ohtlike veoseid vedavate rongide peatumine seadusega ettenähtud ja Narva Linnavalitsusega kooskõlastatud korras.

Raudtee reservmaa (LRR) on reserveeritud uue raudtee rajamise jaoks (täpsemalt vt *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering*). Alale on lubatud vajadusel rajada ka teid ja tehnovõrke. Raudtee reservmaal ei ole lubatud ohtlike veoste vedu ja ajutine ohtlike veostega rongikoosseisude hoidmine ilma Narva Linnavalitsuse loata.

3.2 Perspektiivsed teed ja tehnovõrkude trassid

Perspektiivse tee asukoht üldplaneeringu joonistel on illustratiivne ja kuulub täpsustamisele koostatavate detailplaneeringute ja teeprojektide käigus.

Perspektiivsed tehnovõrgu trasside asukohad üldplaneeringu joonistel ja skeemidel on illustratiivsed ja kuuluvad täpsustamisele koostatavate detailplaneeringute ja projektide käigus.

Perspektiivse tee ja perspektiivse tehnovõrgu trassi asukoha täpsustamist ja lahenduse korrektuurilist muutumist lähtuvalt täpsemast detailplaneeringu kaardi või projekti mõõtkavast ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

3.3 Illustreerivad leppemärgid

Illustreerivad leppemärgid kajastavad peamiselt olemasolevat olukorda. Illustreerivate leppemärkidega selgitatud olukorra muutumist ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

3.4 Reservmaa tähendus

Üldplaneeringuga on maa juhtotstarve vastavuses kas üldplaneeringu koostamise hetke järgse maakatastri kohase maasihtotstarbega[41], kehtestatud detailplaneeringus määratud sihtotstarvetega või on reserveeritud maa mingiks teiseks maakasutamise eesmärgiks, kui seda on praegune sihtotstarve. Maa reserveerimine mingi tulevase juhtotstarbe jaoks, mis erineb üldplaneeringu koostamise aegsest sihtotstarbest ei

[41] Olemasolev maakasutus on üldplaneeringus antud nii, et see vastaks reserveeritud juhtfunktsiooni peamisele maakasutusele. St ala sees võib olla ka kõrvalsihtotstarbeid (nt elamumaal osaliselt ärimaa sihtotstarve vms).

tähenda maa-ala terviklikku ega automaatset teise eesmärgiga kasutuselevõttu. See tähendab Narva Linnavolikogu poolse juhise andmist, mis suunas maakasutus antud alal võiks muutuda. Näiteks elamumaa reservmaa, ärimaa reservmaa, tootmismaa reservmaa vms näeb ette seal vastava maakasutamise eelistamist (juhtotstarbe järgi lubatud maakasutus on lahti seletatud üldplaneeringu ptk 3.1). Sealjuures võib omavalitsus kaaluda detailplaneeringuga reservmaaks arvatud alale anda ka kõrvalsihtotstarbeid, kuid need ei tohi ulatuda üle 25% põhimaakasutuse juhtotstarbe järgsete sihtotstarvete ega olla vastuolus käesolevas üldplaneeringus toodud selgitustega antud juhtfunktsiooni kohase maakasutuse peamiste eesmärkide kohta.

Üldplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada, et maa reserveerimine mingil muul juhtotstarbel, kui tänane katastris olev või kehtestud detailplaneeringus olev maakasutuse sihtotstarve, ei anna alust oletada reserveeritud alale detailplaneeringu kehtestamise tagamist. Linnavalitsusel ja volikogul on vaatamata maa reserveerimisele, alati õigus keelduda ka vastavalt reserveeritud juhtotstarbele algatatud ja koostatud detailplaneeringu kehtestamisest, kui selle elluviimine ei täidaks linna arengu üldeesmärke. Samuti võidakse detailplaneeringu kehtestamisest keelduda, kui selle elluviimise tulemuste hindamiseks koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes ja detailplaneeringu menetluse läbiviimisel jõutakse põhjendatud järeldusteni reaalse keskkonnaohu või keskkonnakvaliteedi halvenemise kohta. Sellistel juhtudel linnavalitsus ja volikogu kaaluvad iga kord keskkonnamõju tegurite olulisust ja võtavad arvesse detailplaneeringu menetlusel esitatud seisukohti, seatud keskkonnatingimuste tõhusust ning langetavad saadud info alusel otsuse detailplaneeringu kehtestamise võimalikkuse kohta konkreetsel juhul.

Juhul kui detailplaneeringu algatamise või projekteerimistingimuste taotlus või maakorralduslike toimingute eesmärk ei vasta üldplaneeringus määratule, peab taotleja esitama linnavalitsusele või volikogule omapoolse motiveeritud põhjenduse üldplaneeringu muutmiseks. Linnavolikogu võib erandkorras sellise taotluse alusel lubada koostada üldplaneeringut muutva detailplaneeringu. Samas on linnavolikogul õigus ka keelduda üldplaneeringu muutmisest, et tagada juba varem kokkulepitud maakasutuse arengusuundade ja reeglite jätkumine. Omavalitsuse kohustus on ennekõike huvide tasakaalustatuse ja vastavuse tagamine vastavalt varem kokkulepitud üldistele linna arengueesmärkidele.

Reserveeritud juhtotstarbe järgset maad võib maaomanik edasi kasutada selle praegusel sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib. Kui maad soovib kasutada planeeringus toodud eesmärgil keegi teine, kui maaomanik ise, siis tuleb tal maa praeguselt maaomanikult ära osta või kokku leppida maaomanikuga selle kasutusõigus muul viisil.

4 KESKKONNATINGIMUSED JA ÜLDPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTEGA ARVESTAMINE

Käesoleva üldplaneeringu koostamisel viidi läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) vastavalt *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele*. KSH koostamise lõpptulemuseks on *Narva linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne*[42] ja üldplaneeringusse lisatud säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused ehk keskkonnatingimused edasiste detailplaneeringute koostamiseks.

4.1 Säästvad ja tasakaalustatud arengutingimused ja leevendavad meetmed üldplaneeringu elluviimiseks

Narva linna üldplaneeringu elluviimisega kaasneva võimaliku olulise keskkonnamõju vältimise/leevendamise peamiseks meetmeks on *Narva linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande* ptk-s 8 seatud leevendavad meetmed ja tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimiseks ehk keskkonnatingimused. Neid tuleb vaadelda ja järgida koos üldplaneeringu kaardiga, kus on määratud planeeringuala eri piirkondade jaoks maakasutuse lubatavad juhtotstarbed.

Üldplaneeringu ellurakendamisel tuleb toetada säästliku arengu põhimõtetele rajatud arengusuundi, nagu äri- ja tööstuspiirkondade arenduse kvaliteedi suurendamine, terviklahenduste lõpuni viimine, rajatavate äri- ja tootmisettevõtete energiakasutuse tõhususe tagamine, ajakulu vähendamine transpordis ning ratsionaalsem ressursi- ja energiakasutus.

Narva Linnavalitsusel tuleb jälgida planeeringu elluviimisel kogu linnaruumi ja selle lähiala (sh suurtööstusest) lähtuva summaarset keskkonnamõju. Järgida tuleb ennekõike neid olulisi mõjusid, mis tulenevad konkreetsete üldplaneeringu elluviimisest (või seda muutvate) detailplaneeringute elluviimisest. Lisaks on linnal mõistlik seirata ka varem välja antud keskkonnalubasid ja nende järgi tegutsemist.

4.1.1 Tingimused hoonetele ja rajatistele

Detailplaneeringutes, hoonete ja rajatiste projekteerimisel ning nende kasutusele võtul tuleb järgida järgmiseid säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimusi:

- detailplaneeringu järgse enam kui 2 krundiga elamuala ja iga äri- või tootmisala väljaehitamise korral on ala arendajal või ehitusluba taotleda soovival maaomanikul kohustus rajada enne hoonetele ehituslubade väljastamist juurdepääsuteed, puurkaev(ud), reoveekogumiskaevud või bioloogilised reoveepuhastid, vee- ja kanalisatsiooni- ning gaasitrassid, side ja/või elektritrassid ning liinid;
- Narva linna üldplaneeringu alal (va olemasoleval elektrienergia- ja soojuse tootmise alal) ei ole lubatud uus keskkonnaohtlik suurtootmine, ohtlike ainete

[42] Koostanud AS Pöyry Entec 2008-2010. KSH viidi läbi sama aegselt üldplaneeringu koostamisega.

suuremates kogustes ladustamine (va piiriületust ootavad rongid, mis veavad ohtlike veoseid) ega muud tegevused, mis on välja toodud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lg 1 toodud loetuelus. Keelatud on keemia- ja naftaproduktide töötlemine, ladustamine va olmekeemia produktide puhul, kui vastava produkti ohutus on eelnevalt faktiliselt teada ja tanklates. Hetkel toimub linna territooriumil piiriületavate rongide seismine, millega juba seonduvad suured riskid, mistõttu on otstarbekas vältida uute täiendavate lisariskide võtmist linna elanikkonnale;

- tootmis-, äri- ja ettevõtlusehitiste maal detailplaneeringu algatamiseks tuleb koostada eskiis, millest peab selguma hoonete ning suuremate (tootmis-) rajatiste paigutus planeeringualal, (tootmis-)tegevuse spetsiifika ja projekteeritavad mahud. Selle alusel selgub olulise keskkonnamõju avaldumise võimalikkus ja linnavalitsusel on võimalus teadlikult kasutada oma õigust algatada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegiline hindamine või see ära jätta;
- uute tööstus- ja tootmishoonete või -rajatiste projekteerimisel ning linna läbiva transiitliikluse (autoliiklus, raudteetransport) olulisel ümberkorraldamisel tuleb anda hinnang keskkonna olukorra muutumisele lähtuvalt kavandatava tööstuse ja teenindava transpordi ning selle logistilise skeemi jms eripärast. Detailplaneeringutes tuleb vastavalt *planeerimisseadusele* määrata ehitised, mille rajamisel keskkonnamõju hindamine on kohustuslik;
- negatiivsete keskkonnamõjude vähendamiseks tuleb tagada tootmisettevõtte saastekontrolli meetmed (ohutusmeetmed, filtrid, tehnika ja tehnoloogia peavad olema parimad võimalikud);
- elamukvartalite ja sotsiaalobjektide eraldamiseks ja kaitseks tootmis- ja tööstusaladelt ning elava liiklusega tänavatelt/teedelt tuleva liiklusmüra ja õhusaaste eest tuleb rajada või alles hoida rohelisi puhvervööndeid. Väiksemad haljasalad või haljakuid on samuti vajalikud keskkonnakvaliteedi tagamiseks;
- olemasolevatele haljas- ja puhkealadele tuleb detailplaneeringutes, tänavate projektides jms tagada hõlbus kergliikluse juurdepääs, määrates kergliiklustee(de) asukoha(d) ja avaliku kasutuse;
- planeerimisel, elamualade korraldamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb haljastust käsitleda võrdväärse elemendina keskkonna tehislike elementidega (hooned, teed, kommunikatsioonid). Kõrghaljastusega aladele ehitamise soovi korral (va eramajade või suvilate juurde kuuluvad viljapuuaiad ja iluaiad) tuleb detailplaneeringu koostamise käigus läbi viia haljastuse hinnang;
- linnatänava ääres olevatele kruntidele detailplaneeringute koostamisel ja hoonete projekteerimisel tuleb arvestada liiklusohutusnõuetega, tänavaäärsete kommunikatsioonide paiknemise jms;
- intensiivse liiklusega linnatänava äärde ehitamisel tuleb detailplaneeringutes esitada andmed liiklusintensiivsuse kohta ja lähtuvalt liiklussageduse intensiivsusest määrata meetmed müra vähendamiseks läbi insenertehniliste meetmete (ennekõike tuleb rakendada insenertehnilisi meetmeid nagu nt mitmekordsed aknaklaasid, paksud klaasid, avadeta seinad jms). Linnakeskkonnas tuleks müratõkkeaeda ja -valli kasutada vaid juhul, kui muude insenertehniliste meetmetega ei suudeta tagada normatiivset müratase;
- planeeringu elluviimisel (nii ehitustegevusel kui hoonete kasutusele võtmisel) tuleb tagada müra normtasemetest kinni pidamine. Täpsed müra normtasemed on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müratasemе mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb

arvestada kõigi detailplaneeringute keskkonnatingimuste seadmisel ja projektide koostamisel, samuti müratekitavate ettevõtete paigaldamisel hoonetesse;

- ühepereelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel väljapool kaugkütte piirkonda on otstarbekas eelistada soojusvahetuspumpade (maakütte pumbad, õhksoojuspumbad jms) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust. Kaugkütte piirkonnas tuleb liituda kaugküttega ja vältida lisa saasteallikaid (individuaalsed katlad, puupliidid jms);
- kallasraja ulatuses ei ole lubatud kallasrada sulgeda. Narva jõe kaldal ei tohi piire paikneda jõele lähemal kui 10 m keskmise veeseisu piirjoonest (va *veeseaduse* § 10 mainitud juhtudel ning tingimustel);
- tänava-, muus välivalgustuses on soovitatav kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergial töötavat valgustust[43] vms. Üleminek keskkonnasäästlikule tehnoloogiale on otstarbekas ennekõike kui vanad tänavavalgustid on amortiseerunud ja vajavad välja vahetamist;
- enam kui 20 autoga parklatele tuleb vajadusel rajada õli-liivapüüdurid, samuti tuleb vajadusel tööstusettevõtete territooriumi osadelt, kus võib tekkida veesaaste, sademevesi ära juhtida peale selle eelpuhastust õli-liivapüüduris. Vastavad täpsed nõuded tuleb täpsustada igas koostatavas detailplaneeringus või parkla projektis;
- võimalike likvideeritavate tehnovõrkude asemele, mis varustavad ka teisi krunte, tuleb enne nende lammutamist rajada uued toimivad süsteemid, et mitte halvendada seniste tehnovõrkudega ühendatud kruntide omanike olukorda või teha takistusi olemasolevate hoonete normaalsele kasutamisele;
- jäätmete (sorteeritud) käitlemine kruntidel lahendada vastavuses *jäätmeseaduses* ja Narva linna jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetega. Olme- ja tööstusjäätmed tuleb koguda liigiti eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Jäätmevaldaja peab üle andma oma jäätmed ainult selleks õigust omavale isikule. Oluline on jäätmemajanduse organiseerimine kergliiklusteede ääres, ujumiskohtades jt avalikult käidavates paikades;
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009. a;
- hoonete ehitamisel on soovitatav võimaluse korral kasutada kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näit kohalikke soojustusmaterjale ja vesialusel värve);
- hoonete materjali valikul tuleb linnaruumikvaliteedi tagamiseks lähtuda hoone ajaloolisest ilmest, algsest fassaadi ja katusematerjali tüübist ning sobivusest linnakeskkonda. Täpsemad fassaadi lahendused ja fassaadide rekonstrueerimisprojektid tuleb kooskõlastada Narva Linna Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimiseametiga;
- kuna Narva linn asub osaliselt kõrge radooniriskiga alal[44], on soovituslik enne hoonete rajamist läbi viia radooni mõõtmised ja vajadusel võtta kasutusele meetmed, mis väldivad radooni tungimist elamutesse, avalikku teenindust pakkuvatesse ärihoonetesse ja ühiskondlikesse hoonetesse;

Detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel tuleb rangelt kinni pidada sanitaarkaitsealadest, kujadest ja kaitsevöönditest, st kõigist seadusega määratud piiran-

---

[43] http://kokkuhoid.energia.ee/?id=1601;
[44] Esialgne Eesti radooniriski levilate kaart, Eesti Geoloogiakeskus, 2004. a.

gutest. Kalmistu sanitaarkaitsealale, puhasti kujasse jms kohtadesse ebaseaduslikult rajatud hooneid reeglina elamu-, äri ja sotsiaalotstarbelistena kasutada ei lubata.

4.1.2 Tingimused rohevõrgustiku toimimise tagamiseks ja haljastusele

Üldplaneering ei taga rohevõrgustiku toimimist, vaid on selle toimimise eelduseks. Rohevõrgustiku toimimine tuleb tagada läbi edasiste detailplaneeringute ja projektide elluviimise.

Narva linna roheline võrgustik on määratud üldplaneeringu KAARDIL 3 *Narva linna rohevõrgustik üldplaneeringu järgi*. Kuna üldplaneering tasandil ei ole rohevõrgustiku määramisel lähtutud kinnistupiiride täpsusest ning üldplaneeringu maakasutusplaanil ei kajastu roheline võrgustik, tuleb koostatavates planeeringutes ja projektides lähtuda ka Narva linna üldplaneeringu KAARDIST 4 *Narva linna rohevõrgustik üldplaneeringu järgi*. Soovitav on rohelise võrgustiku täpsustamiseks ja selle sidumiseks kergliiklustee võrgustikuga koostada eraldi teemaplaneering.

Rohevõrgustikus (sh rohevõrgusiku koridorides) tuleb säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus. Rohevõrgustiku alal läbiviidavates detailplaneeringutes ja projektides tuleb läbi viia haljastuse dendroloogiline hinnang (määrata olemasoleva kõrghaljastuse väärtusklass ja kirjeldus) ning hooldusnõuded. Vähe väärtusliku haljastuse võib rohevõrgustiku ala likvideerida vaid juhul, kui nähakse ette asendusistutus mujal rohevõrgustiku alal. Rohevõrgustiku alal on soovitatav olemasoleva haljastuse puudumisel rajada uus haljastus lähtuvalt selle sobivusest linnaruumi. Uute kruntide kavandamisel tuleb tagada, et haljasalad oleks tihedas seoses naabruses olevate haljasaladega, tagades rohevõrgustiku katkematuse.

Osaliselt on Narva linnas asuvad metsad määratud üldplaneeringuga kaitsemetsadeks – eelkõige Narva linna ümbritsevad metsad. Kaitsemets üldplaneeringu tähenduses on keskkonnaseisundi kaitsmiseks või erinevate alade üksteisest eraldamiseks määratud mets. Kaitsemetsade määramise eesmärk on tagada nende säilimine ja tagada rohelise võrgustiku terviklikkus. Neil aladel on soovitatav vältida lageraiet ning võtta kasutusele rekreatiivaladena – planeerida sinna jalutus- jooksu-, suusaradade jms inimeste rekreatsioonirajatisi. Metsadele tuleb koostada metsakorralduskavad, kavandada raied metsade seisundi parandamiseks jne.

Kerese linnaosas, Albert-August Tiimani ja Partisani tänavate ümbruses, põhja Narvas Pähklimäe linnaosas Ancis Daumani ja Aleksandr Puškini tänavate piirkonnas, Kreenholmi linnaosas Uusküla tänava ümbruses on puudus lühiajaliseks puhkuseks vajaminevatest haljasaladest (parkidest)[45]. Nendes piirkondades tuleb kortermajade vahelistel haljasaladele jms avalikult ligipääsetavatele haljasalade rajamisele ja heakorrale eriti tähelepanu pöörata.

Lisaks tuleb üldplaneeringu elluviimisel arvestada järgmisi tingimusi:

- üldplaneeringus määratud rohealadel (üldplaneeringu maakasutuse kaardil tähistatud HP, HL, PP, MM) ei ole lubatud arendada ehitustegevust va tehniliste kommunikatsioonide või haljas- või puhkemaa (kaardil PP) sihipärase ka-

[45] Arvestades, et lühiajaliseks puhkuseks vajaminev lähim haljasala (park) ei tohiks olla elamust kaugemal kui 300 m.

sutamisega seonduvaid ehitisi ja kergliiklusteid. Rohevõrgustiku nendel osadel, kus on ette nähtud muu maakasutus tuleb tagada, et jääks toimima ka roheline võrgustik, selleks peab rohevõrgustiku alal olema haljastuse osakaal minimaalselt 30% muust maakasutusest;

- rohelise võrgustiku koridoridel tuleb vältida lageraiet. Metsade majandamisel on soovitatav kasutada valikraiet;
- edaspidi tuleb tagada, et üldplaneeringus määratud rohevõrgustik/ -koridor oleks omavahel ühendatud. Rohekoridoride täpne kulgemine tuleb lahendada täpsema piirkonda käsitleva planeeringudokumendi või skeemiga;
- üldplaneeringus määratud rohekoridorid hõlmavad endas ka tänavamaa haljastust ning tänava ääres paiknevate kruntide tänavapoolset haljastust. Rohekoridori kuuluvatel aladel tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat krundisisest haljastust ning kavandada juurde uut haljastust nii tänava äärde kui ka hoovialadele;
- planeeringutes ja ehitustööde tegemisel tuleb haljastust käsitleda võrdväärse elemendina keskkonna tehislike elementidega (hooned, teed, kommunikatsioonid). Selle tagamiseks tuleb hoonestuse rajamisel kõrghaljastuse või väärtusliku haljastuse naabruses (kaevetöödel, ehituse käigus) kasutada taimestiku koosluste, puude jms kaitseks ajutisi piirdetarasid, kasutada väiksemaid ja vähem tallavaid mehhanisme ning vältida taimestiku, sh puude vigastamist muul moel. Seda keskkonnatingimust tuleb arvestada kõikide detailplaneeringute koostamisel;
- rohevõrgustiku aladel tuleb eelistada kergliiklust ja siduda kergliiklusteed võimaluse korral roheliste koridoridega;
- veekogude eutrofeerumise vähendamiseks säilitada kõrgtaimestik veekogu kallaste veekaitsevööndis.

4.1.3 Tingimused transpordist tulenevate mõjude leevendamiseks

Transpordist tulenevate negatiivsete keskkonnamõjude vähendamiseks ja ennetamiseks (õhusaaste, müra, liiklusohtlikkus jne) on üldplaneeringu elluviimisel oluline vähendada autode kasutamise vajadust. Oluline on pöörata tähelepanu ühistranspordi heale kvaliteedile ning turvalise kergliiklustee võrgusiku loomisele. Detailplaneeringute koostamisel ja edasisel projekteerimisel tuleb pöörata tähelepanu liikluse ja parkimise optimaalsele korraldamisele.

Narva linna üldplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada järgmiseid keskkonnatingimusi ja leevendavaid meetmeid:

- suurendamaks kergliiklemist (vähendamaks auto kasutamist), on vajalik kergliiklusteede võrgu süsteemne ja katkematu arendamine;
- tänavatevõrgustiku loomisel on soovitav kastuda võimalikult suures ulatuses olemasolevaid teid, radasid ja tänavaid (üldplaneeringu koosseisus on perspektiivsete teede asukoha määramisel sellega võimalusel ka arvestatud);
- liiklusohutuse ja kommunikatsioonide paigaldamise tagamiseks peab teekrundi miinimum laius olema vähemalt 12 m. Rasketransporti kasutavate teede puhul aga soovitavalt 16 m;
- uute tänavate rajamisel tuleb tagada olemasolevate kuivendussüsteemide toimimine ja liigvee ärajuhtimine;
- tagada kvaliteetne ühistranspordisüsteem Narva linna erinevate linnaosade vahel;

- ohutuse tagamiseks õuealal võib kasutada *lamavaid politseinikke* vms liikluse rahustamise meetmeid, nt eelistada elamualadel võrdväärseid ristmikke;
- kergliiklusteed tuleb valgustada, et tagada nende meeldiv ja sage kasutamine ning vähendamaks liiklusõnnetuste ohtu.

Linnal peab olema ohtlike veoste liikumisteede skeem, et saada hinnata ohtlikest veostest elanikkonnale tekkivaid riske. Skeemis peavad olema kajastatud nii raudteelõigud, kui ka teed mida mööda ohtlikke veoseid on lubatud vedada.

4.1.4 Piirangud ehitustegevusele ja maakasutusele

Elamute, avalikult kasutatavavate ärihoonete ja ühiskondlike hoonete rajamisel tuleb arvestada linnas asuvate tootmisalade, kalmistute, raudteede jms.

Tootmisega seotud hoonete, transpordikoridoride, kõrgete tehniliste ehitiste jms ümber on reeglina vajalik tagada kaitsekuja, kuna tootmise või objekti iseloomust sõltuvalt võib keskkonnaprobleemiks olla nii müra, õhusaaste, lõhn, elektromagnetkiirgus aga ka nt varjude langemine (raadioside mastid) või muu faktor, mis põhjustab inimestele ebamugavustunnet. Üldplaneering annab soovituslikud või kohustuslikud puhvertsoonid, mis on toodud TABELIS 3. Tabelis toodud vahemaid tuleb rakendada ka uue objekti rajamisel olemasolevate elamute, avalikult kasutatavavate ärihoonete ja ühiskondlike hoonete kõrvale. Tabeli teises veerus toodud kaugust arvestatakse siis kaugusena olemasolevast elamust kavandatava objektini.

Tabel 3. *Soovituslikud või kohustuslikud kaitsekujad*

Objekt	Elamu, majutushoone või ühiskondliku hoone minimaalne kaugus objektist*	Märkused
Tootmishooned	10-100 m	Kohustuslik vähemalt 10 m. Suurem kaugus on soovituslik ja sõltub tootmise eripärast (ohuklassist) ning täpsustatakse detailplaneeringuga
Narva puhastusseadmete kompostimisväljak või settebasseinid	200 m	Kohustuslik, lähtuvalt varem kehtinud üldplaneeringust
Kalmistud	100 m	Kohustuslik kaugus kalmistu krundi piirist, võimalik vähendada kokkuleppel Terviseameti Ida talitusega kuni 50 m
Raadioside mastid, kõrged mastid, postid jms	200 m	Soovituslik, lähemale ehitamiseks peab olema elamu omaniku või elamut ehitada sooviva isiku kirjalik nõusolek. Hooneid ei lubata aga rajada mastile lähemale masti kõrgusega võrdsest kaugusest
Tuulegeneraatorid	500 m	Kohustuslik minimaalne kuja. Soovitatavalt võiks kuja olla kaks korda suurem
Üle 110 kV kõrgepingeliinide mastid	100 m	Kohustuslik kaugus elamute ja lastening majutusasutuste puhul, muul juhul soovituslik

Raudteed	30 m	Kohustuslik uute elamute ja lastening majutusasutuste rajamisel; olemasolevad elamud võivad asuda lähemal ja neid on lubatud rekonstrueerida
Riigimaanteed	50 m (vastavalt Teeseadusele)	Kohustuslik uute elamute ja lastening majutusasutuste rajamisel; olemasolevad elamud võivad asuda lähemal ja neid on lubatud rekonstrueerida
Linnatänavad ja erateed	0-10 m	Kohustuslik uute elamute ja lastening majutusasutuste rajamisel; olemasolevad elamud võivad asuda lähemal ja neid on lubatud rekonstrueerida
Elamu- ja suvilakvartalite siseteed (hooviala teed)	5 m	Kohustuslik uute hoonete rajamisel
Veepuhastusjaama sanitaarkaitseala	200m	Kohustuslik minimaalne kuja.
Reoveepumplad nr.4 ja 5	20m	Kohustuslik minimaalne kuja.
Puurkaev nr.1 „Siivertsi“; Puurkaev nr.2 „Kevade“; Puurkaev nr. 3 „Rüütli“	50m	Kohustuslik minimaalne kuja.

*Märkus: Kui puudub kinnistu või krunt, siis võetakse kaugus krundipiiri ettepaneku järgi.

Tootmishoonete, Narva puhastusseadmete kompostimisväljaku või settebasseinide ja kalmistute puhvertsooni sees tuleb säilitada haljastus või selle puudumisel puhvertsooni istutada võimalikult palju uut kõrghaljastust juhtudel, kus see on võimalik.

Eetilistel kaalutlustel (müra vältimine kalmistutel jms) kui ka põhjavee ülemiste kihtide reostusohu tõttu on vajalik piirata elamuehitust vahetult kalmistutega külgnevatel aladel. Vastavalt Sotsiaalministri 28.12.2001. a määrusele nr 156, *Tervisekaitsenõuded surnu hoidmisele, vedamisele, matmisele ja ümbermatmisele* (RTL 2002, 9, 87; 2007, 32, 563; 2009, 96, 1437) tuleb uute matmispaikade rajamisel ja kasutuses olevate matmispaikade laiendamisel moodustada sanitaarkaitseala. Sanitaarkaitseala moodustamisel tuleb arvesse võtta *veeseaduse* (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241; 240; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352; 2004, 28, 190; 38, 258; 2005, 15, 87; 37, 280; 67, 512; 2006, 28, 211; 2007, 1, 1; 62, 396; 66, 408; 2009, 1, 2; 3, 15; 20, 131; 37, 251; 49, 331; 2010, 8, 37; 43, 254) § 28 ja Keskkonnaministri 16.12.1996. a määruse nr 61, *Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord* (RTL 1997, 3, 8; 2004, 96, 1500; 2009, 11, 131) nõudeid. Narva linna surnuaedade sanitaarkaitsealad on määratud tabelis läbi käesoleva planeeringu, puhvertsooni laiuseks on 100 m.

Raadiomastide, kõrgepinge elektriliini postide jms puhul on kuja kehtestamise aluseks elanike ohutus, meeldiva elukeskkonna tagamine ning vajadus vältida varjude langemist elamute aedadesse.

4.2 Linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamine

Alates 01.01.2003. a kehtiv *planeerimisseadus* sätestab, et üldplaneeringus tuleb anda ettepanekud linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu. Eesmärk on turvalise elukeskkonna loomine, kuritegevuse ennetamine rajatud/rajatavas linnakeskkonnas.

Üldplaneeringu koostamisel arvestati Eesti standardiga *Kuritegevuse ennetamine. – Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine* (EVS 809-1:2002) juhiseid.

4.2.1 Juhised turvalisuse tagamiseks ja kuriteohirmu vähendamiseks

Liikluskorralduse osas aitab turvalisust tõsta lihtne ja arusaadav ning hästi valgustatud kergliiklusteede, kõnniteede ja jalakäijate teede ning jalgradade võrgustik. Turvalisust aitab tagada autode ja jalakäijate teede ühenduskohtade hästi valgustamine ja tähistamine. Hoonete sissekäigud peaks olema ühendatud peamiste jalakäijate teede või jalgradadega võimalikult vahetult.

Linna tänavastruktuur peaks olema reeglina lihtsalt arusaadav ja jälgitav ning lihtsalt liiklejate poolt kasutatav. Avatud vaated ja hea valgustus jätavad vähem võimalusi kuriteo läbi viimiseks ja kuriteohirmu tekkimiseks.

Parklad. Parklate jälgimine, soovitavalt videovalve abil, vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegudega riski. Selliste parkimisvõimaluste väljaarendamine, mis ei nõua kaubanduskeskuse ümber suurte anonüümsust pakkuvate valveta parkimisplatside loomist, väldib ala isoleerimist ümbritsevast linnakeskkonnast ja vähendab autodega seotud kuritegude esinemise riski. Kortermajade juures tuleb autode parkimine reeglina lahendada vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsidena, sest see tõstab omaniku- ja kontrollitunnet. Alternatiiviks sellele on suuremad valvega parklad või parkimismajad.

Valgustus ja hea nähtavus. Puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle. Kuriteohirmu võib vähendada hea valgustuse, takistamatu vaatevälja ning võimalike ründajate peidupaikade kõrvaldamisega. Et õhtusel ajal liiklemine oleks turvaline, tuleb suurt rõhku panna valgustusele. Peamised jalgteed (sh pargiteed ja rannapromenaad) peaksid olema hästi valgustatud. Samuti on oluline valgustada autoparklad.

Korrashoid on turvalisuse tagamise juures üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab regulaarne koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, murude ja hekkide korrapärane pügamine jne), mille tulemusena on tahtliku kahjustamise tõenäosus palju väiksem.

Heakord ja intensiivne kasutamine. On tähtis, et olemasolevad haljasalad oleks hästi hooldatud. Halvasti korras hoitud või mahajäetud paigad võivad luua mulje

ohust ja muutuda tõrjutumate inimeste (narkomaanid, kodutud) grupiviisiliseks kogunemise kohaks. Selle vältimiseks tuleb lisaks haljasala hooldamisele pakkuda seal võimalikult palju erinevaid tegevusi: mänguväljakud lastele, piknikuplatsid, terviserajad jne, et hoida haljasalad elavas kasutuses. Haljasalade hooldatus, atraktiivsus ja rahvarohkus, suurendavad heaolutunnet, luues mulje tugevast järelevalvest ja vähendavad seega hirmu. Haljasalade pideva heakorra ja hooldamiskulude vähendamise seisukohalt on tähtis vastupidavate materjalide kasutamine väikevormide juures. Kui pingid, prügikastid, valgustid ning mänguväljakumööbel on vandaalikindas ehk tehtud vastupidavastest materjalidest, vähendab see vandalismiaktide ja süütamise riski. Pingid jt varguse objektiks sattuda võivad objektid peavad olema statsionaarselt kinnitatud. Vandalismiaktide ohvriks sattunud objektide eemaldamine või asendamine tugevamast materjalist objektidega vähendab intsidentide kordumise riski. Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu.

Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringselt. Elamupiirkonnas võib olla inimeste vähest liikumist päevasel ajal, äri- või tööstusalal öisel ajal, see aga vähendab kontrollitunnet. Seepärast on hea, kui linna eri piirkondades asub erinevate funktsioonidega hooneid. See aitab luua nii päeval kui öösel kasutuses oleva naabruskonna ja vähendab vandalismiohtu ning kurjategijate tegutsemisvabadust.

Kogukonnatunne. Elamu- ja ärialasid ühendavad avaliku kasutusega rohealad (nt koos seal asuvate mänguväljakutega ja istumiskohtadega), linnakeskus jms alad, kus inimesed viibivad sageli, loovad võimaluse ühtse kogukonnatunde tekkimiseks. Ühised rekreatsioonialad võimaldavad inimestel suhelda ja samaaegselt ka koduümbrust nn naabrivalve korras silmas pidada. Sellistes piirkondades on loodud tingimused tugeva kogukonna tekkimiseks.

4.2.2 Soovituslikud meetmed turvalise linnaruumi kujundamiseks

Üldplaneeringu järgi detailplaneeringuid koostades tuleb kaardistada ja analüüsida kavandatava tegevuse riske ja spetsiifikat (nt suletud tollialad, piiripunktid vms range turvalisusega alad aga ka lasteaiad, koolid jms) ja seada analüüsi tulemuse ja kavandatava tegevuse eripära alusel täpsed nõuded edasise projekteerimise käigus turvalisuse tagamiseks (nt videovalve, mingi ala valgustamine vms). Lähtuvalt iga konkreetse planeeringuala eripärast võivad vajalikud olla samuti linnaruumi kujunduse erinõuded (nõuded hoonete kujule vms).

Detailplaneeringute elluviimisel on vajalik hilisem seire ehk abinõude hindamine lähtuvalt kogemustest ja vajadusel abinõude tõhustamine (nt täiendava elektroonilise valve kasutamine, ala valgustatuse parandamine vms).

Üldiselt iseloomustavad turvalist linnkeskkonda võimalus lihtsalt orienteeruda (selged liiklusskeemid, tänavanimed, viidad, jalakäijate ülekäigukohad), mõistlikult valgustatud ja piisavalt laiad jalgteedega varustatud tänavad, autode parkimise võimalused valgustatud alal, valgustatud ja hea nähtavusega kohtades asuvad bussiootepaviljonid, rahaautomaadid jms. Turvalisuse tagab pimedate kohtade, korrastamata alade ja nurgataguste alade puudumine.

Soovituslikud meetmed kuritegevuse ennetamiseks ehk turvalise linnaruumi kujundamiseks on vajalik:

- linnakeskkonna terviklik väljaarendamine, st soodustada alal töökohtade loomist ja ettevõtlust ning tagada nendeni korralik valgustatud tänava ja kergliiklusteede võrk;
- olemasoleva sotsiaalse ja füüsilise struktuuri säilitamine uue hoonestuse rajamisel. Tuleb tagada sotsiaalne võrgustik ja tuttav keskkond, mis väldib orienteerumatust ja anonüümsust ja loob eeldused turvalisema keskkonna kujunemiseks;
- tagada planeeritavates elamukvartalites hea loomulik jälgitavus (nt elumajade fassaadid vastakuti). Majadevaheline liiklus on sel juhul tõkestatud ja kujuneb tänavast ühiskasutusega ala, mis soodustab inimeste omavahelist läbikäimist. Sellisel alal äratavad võõrad kohe tähelepanu (naabrivalve);
- keskkonda infoviitadega varustamine tagab selge arusaamine liikumisteede süsteemist ümbritsevas linnakeskkonnas;
- tänavate ja platside välisvalgustuse tagamine, see annab nähtavuse ja turvatunde;
- umbtänavad ja piiratud liiklusega teed ei pruugi alati suurendada elamuala turvalisust. Kahtlasi isikuid ei märka juhuslik möödakäija või möödasõitvas autos istuja. Turvalisust suurendavad järelevalvega sissepääsud;
- tagada transiitliiklusele loogiline ja lihtsalt viidatud liikumisskeem, et minimaliseerida liiklusohtlikud olukorrad ja väärtusliku koormaga veokite või turistide ekslemine välja ehitamata ja kasutamata aladele, kus võib olla suurem kuriteoohvriks langemise risk;
- tagada kõrgema kuritegevusriskiga ja aktiivse liikumisega piirkondades linna, turvateenust pakkujate ja politsei koostöös ala patrullimine;
- elamupiirkondi läbivad teed pakuvad lahendust tingimusel, et kasutusele võetaks niisugused julgestusmeetmed, mis tagaksid kiiruse piiramise ja liikluse intensiivsuse vähendamise. Tuleb kasutada liiklust rahustavaid meetmeid. Mootorsõidukite osakaalu liikluses vähendatakse nii, et nende juhte sunnitakse liiklusvoolu reguleerivate ja sõidumugavust häirivate takistuste abil kiirust vähendama ja rohkem teiste liiklejatega (jalakäijatega, jalgratturitega ja ratastooli kasutajatega) arvestama.

Ühiskondlikku turvalisust saab lahendada vaid kompleksselt ning üksnes ala kasutajatelt saadud teabele toetudes ning neid otsuste langetamisse kaasates. Läbi koostöö kohaliku linnavalitsuse, ühiskondlike organisatsioonide, politsei, kriminaalhooldusspetsialistide ja kohalike ettevõtjatega on võimalik jõuda ühiskondliku aktsepteeritava kontrolli tasemeni.

Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb välja pakkuda realistlikud lahendused, mis arvestaks üldist sotsiaalset olukorda. See on vajalik, et säästa ressursse välja ehitatud tehiskeskkonna hilisemal ümber korraldamisel.

Kuritegevust ohjeldamise peamiseks võimaluseks planeeringualal ongi elavdada aktiivse kasutuseta piirkondi. Hea heakorrastus ja korralik tänavavalgustus jt konkreetsetes detailplaneeringutes tehtavad ettepanekud saavad pakkuda selle leevendamiseks vajalikud meetmed.

5 RAKENDUSSÄTTED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS

Varem kehtestatud detailplaneeringute alusel on määratud käesoleva üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtfunktsioon. **Planeeringualal jäävad kehtima kõik varem kehtestatud detailplaneeringud. Varem kehtestatud detailplaneeringute alusel jätkatakse projekteerimist ja ehituslubade väljastamist.**

Kõikide nende detailplaneeringute puhul, mille menetlus on pooleli tuleb arvesse võtta käesolevat üldplaneeringut. Juhul, kui menetletav detailplaneering on vastuolus käesoleva üldplaneeringuga, tuleb see viia vastavusse üldplaneeringuga enne kui see esitatakse vastuvõtmiseks, avalikustamiseks või kehtestamiseks va juhul, kui Narva Linnavolikogu on planeeringu algatanud otseselt käesolevat üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna koos vastava motivatsiooni esitamisega juba planeeringu algatamise faasis.

Detailplaneering koostatakse reeglina saavutamaks üldplaneeringu(te)ga kavandatu elluviimist. Detailplaneeringu koostamist Narva linna territooriumil korraldab Narva Linnavalitsus, kes võib sõlmida lepingu detailplaneeringu koostamise, korraldamise ja finantseerimise õiguse andmiseks kinnisasja omanikule või teistele isikutele, kellel on soov antud maa-alale ehitada. Täpset detailplaneeringute koostamise järjestust käesoleva üldplaneeringuga ei määratleta, sest see võib muutuda takistavaks üldplaneeringu elluviimisel, kuna detailplaneeringuid võidakse algatada huvitatud isikute soovide avaldumise järjekorras ja rahastada koos nende algatamisest huvitatud isiku(te)ga.

Käesoleva Narva linna territooriumit hõlmava üldplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks seni kehtinud *Narva linna üldplaneering 2000-2012*, mis oli kehtestatud Narva Linnavolikogu 28.11.2001. a määrusega nr 92/49. Samas kehtib käesolev üldplaneering edasi koos kehtiva üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Narva linna haljastuse osa üldplaneering*, niivõrd kui see ei ole vastuolus käesoleva üldplaneeringuga. Vastuolude korral loetakse õigeks käesolevas üldplaneeringus seatud lisanõuded, uuemad reeglid või tingimused.

Käesoleva üldplaneering on koostatud nii, et sellega kehtivad või hakkavad kehtima sama-aegselt kaks linna osa üldplaneeringut[46]:

- *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneering;* koostamisel AS Pöyry Entec poolt (töö nr 787/07);
- *Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering;* koostamisel AS Ramboll Eesti poolt.

Käesoleva üldplaneering teeb ettepaneku täpsustada ja täiendada järgmisi planeeringuid (need võib soovi korral viia vastavusse siin sätestatud täpsema *üldplaneeringu kaardi* ning üldplaneeringu seletuskirjas sätestatud maakasutus-, planeerimis- ja projekteerimisreeglitega või võtta nende teemade osas aluseks ajaliselt hiljem kehtestatud üldplaneeringu):

- *Ida-Viru maakonnaplaneering*;

[46] Mõlema planeeringu sisuga on käesoleva üldplaneeringu väljatöötamisel arvestatud. Vastuolude vahel üldplaneeringu ja linna osa üldplaneeringu vahel tuleb kehtivaks lugeda linna osa üldplaneeringus määratu.

- Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*.

Üldplaneering arvestas juba varem *Narva linna tööstuspiirkonna linna osa üldplaneeringus* tehtud muudatustega Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringusse *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*. Narva linna rohevõrgustik on kujundatud arvestades linna osa üldplaneeringuga.

Käesoleva Narva linna üldplaneeringu elluviimise majanduslikud võimalused sõltuvad Narva Linnavalitsuse või tema allasutuste poolt kavandatavate tegevuste osas Narva linna arengukavas ja eelarves kavandatavatest võimalustest. Eraomanike, riigi või arendajate initsiatiivil algatatavate detailplaneeringute rahastamiseks sõlmib linn omaniku või detailplaneeringu algatamise taotlejaga planeeringu rahastamise kokkuleppe vastavalt seaduses ja *Narva linna ehitusmääruses* sätestatud korrale. Samuti toimub erahuvides arendatavate alade välja ehitamine arendaja vahenditest. Vastav täpne kord lepitakse iga kord eraldi kokku Narva Linnavalitsuse ja detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isiku vahelise lepingu alusel, mis sõlmitakse enne iga detailplaneeringu kehtestamist. Täpse lepingute sõlmimise korra ja volitused lepingu sõlmimiseks otsustab Narva Linnavalitsus eraldi.

6 KASUTATUD KIRJANDUS

Määrused, arengukavad, projektid ja planeeringud:

1. *Ida-Viru maakonnaplaneering, 1998. a, Ida-Viru Maavalitsus;*
2. Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*, 2001. a, TPÜ Ökoloogia Instituut. Tartu;
3. Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneering *Ida-Viru sotsiaalne infrastruktuur,* koostamisel;
4. *Ida-Virumaa 20. sajandi arhitektuuri inventeerimine,* Lilian Hansar, 2008;
5. *Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering,* AS Pöyry Entec töö, koostamisel;
6. *Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering,* Ramboll Eesti AS töö, koostamisel;
7. *Narva linna põhimäärus,* kinnitatud Narva Linnavolikogu 29.06.2000. a määrusega nr 36/16;
8. *Narva linna arengukava 2008-2012,* Narva 2007. a, kinnitatud Narva Linnavolikogu 26.09.2007. a määrusega nr 36, muudetud Narva Linnavolikogu 25.09.2008. a määrusega nr 38;
9. *Narva linna haljastuse arengukava aastateks 2009-2014,* kehtestatud Narva Linnavolikogu 18.12.2008. a otsusega nr 395*;*
10. *Narva linna metsade kirjeldus,* koostatud Metsakorralduse Büroo OÜ poolt 2008. a;
11. *Narva linna üldplaneering 2000-2012.* 2000. a, OÜ Hendrikson & Ko. Tallinn;
12. *Narva linna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2008-2020*, AS Narva Vesi, kinnitatud Narva Linnavolikogu 19.06.2008. a otsusega nr 225;
13. *Narva liiklusohutusprogramm 2009-2013*, AS Vant, 2008. a;
14. *Narva linna transpordi arengukava 2009-2015,* koostamisel;
15. *Narva linna haljastuse osa üldplaneering*, 1999. a, OÜ E-Konsult, Tallinn;
16. *Narva tööstusala teostatavus-tasuvusanalüüs ning Narva tööstusala arengu võimaluste analüüs*, 2007. a, BLD Project Group OÜ;
17. *Narva jäätmekava aastateks 2009-2013*, kehtestatud Narva Linnavolikogu 26.02.2009. a otsusega nr 22;
18. *Jäätmehoolduseeskiri,* kinnitatud Narva Linnavolikogu 14.02.2008. a määrusega nr 9, muudetud Narva Linnavolikogu 29.01.2009. a määrusega nr 1;
19. *Heakorra eeskiri,* kinnitatud Narva Linnavolikogu 06.03.2008. a määrusega nr 16;
20. *Narva linna energiamajanduse arengukava 2009-2015,* koostamisel;
21. *Narva jõeäärse promenaadi rekonstrueerimine. Keskkonnamõju hindamise aruanne,* Arvo Järvet töö, Tartu 2009. a;
22. *Narva arvudes 2008,* Narva 2009. a.

Interneti allikad:

23. EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem) kodulehekülg: http://loodus.keskkonnainfo.ee/w5/
24. Ida-Viru Maavalitsuse kodulehekülg: http://www.ivmv.ee/

25. Maa-ameti kodulehekülg: http://www.maaamet.ee/index.php?lang_id=1&page_id=1&menu_id=1
26. Muinsuskaitseameti kodulehekülg: http://www.muinas.ee/
27. Narva linna kodulehekülg: http://www.narva.ee/ee/
28. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehekülg: http://www.narvaplan.ee/
29. Narva-Jõesuu linna kodulehekülg: http://www.narva-joesuu.ee/
30. OÜ Head kodulehel olev planeeringualaste linkide kogu: http://www.headandlead.com/Planeerimine
31. Keskkonnaministeeriumi kodulehekülg: http://www.envir.ee/
32. Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) kodulehekülg: http://www.rmk.ee/
33. Vaivara valla kodulehekülg: http://www.vaivara.ee/
34. Maanteeameti kodulehekülg: http://www.mnt.ee/