Artes Terræ
MAASTIKUARHITEKTID

Artes Terrae OÜ
Reg kood 10914072
Puiestee 78, Tartu 51008
Tel 742 0218
www.artes.ee
artes@artes.ee

Raamatukogu ja selle lähiala detailplaneering

Narva linn

Esimene köide – planeering

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

Töö nr: 1568DP1

Muinsuskaitse tegevusluba E 115/2004

Tartu 2016 - 2018

Tellija: Narva linnavalitsus

Projekti juht, koostaja: Mart Hiob

Koostaja, maastikuarhitekt: Karl Hansson

Kaanepilt: ERA.T-6.3.1553 leht 10. Narva südalinna plaan 1927. a.

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÖIDE: PLANEERING

A Üldosa ... 5

1 Sissejuhatus ... 5

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus ... 5

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus ... 5

4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ... 6

5 Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringu järgsed detailplaneeringute koostamise tingimused ... 7

6 Muinsuskaitse eritingimused ... 8

B Planeerimise lahendus ... 11

1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ... 11

1.1 Munitsipaalomandisse antud katastriüksuste sihtotstarvete muutmise põhjendus ... 11

2 Kruntide ehitusõigus ... 12

3 Arhitektuurinõuded ehitistele ... 13

4 Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus ... 14

5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ... 17

6 Ehitistevahelised kujad ... 18

7 Tehnovõrgud ja rajatised ... 18

7.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa ... 18

7.2 Veevarustus ... 18

7.3 Kanalisatsioon ja sademevesi ... 19

7.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus ... 19

7.5 Soojavarustus ... 20

7.6 Gaasivarustus ... 20

7.7 Telekommunikatsioonivarustus ... 20

8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ... 21

9 Arheoloogilised tingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ... 21

10 Servituutide seadmise vajadus ... 21

11 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused ... 22

12 Planeeringu rakendamise võimalused ... 22

C Joonised 25
1 Situatsiooniskeem M 1:10 000 26
2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:1000 27
3 Olemasolev olukord M 1:500 28
4 Planeeringu põhijoonis M 1:500 29
5 Tehnovõrgud M 1:500 30
6 Planeeringu lahendust illustreerivad kolmemõõtmelised joonised 31
D Koostöö ja kooskõlastused planeeringu koostamisel 33
1 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte 33

A Üldosa

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Narva linna Vanalinna linnaosas asuvat ala suurusega u 2,2 ha. Planeeringu koostamise eesmärk on Vanalinna linnaosas uuele avalikule hoonele (nt linna keskraamatukogu hoonele) ehitusõiguse määramine, Rüütli tänava taastamine jalakäijate teena, Raekoja pargi ning selle sees olevate ajalooliste vundamentide väljakaevamise ja eksponeerimise planeerimine, Suure ja Vahe tänava ajaloolise asukoha taastamise või markeerimise planeerimine ning Peetri maja taastamise ja selle ümbruse korrastamise planeerimine. Kitsamad planeeringu eesmärgid on planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Planeeringuala asub kogu ulatuses arheoloogiamälestise „Asulakoht“ (reg nr 27276) ning ehitismälestise „Narva Linnakindlustused, 14. saj-1863“ (13999) alal. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud OÜ Zoroaster 2014. a koostatud muinsuskaitse eritingimustega „Narva raamatukogu ja selle lähiala detailplaneering. Muinsuskaitse eritingimused.“, töö nr 20052014/ET ning sama ettevõtte 2014. a koostatud arheoloogiliste eeluuringutega „Narva raamatukogu ja selle lähiala detailplaneering. Arheoloogiliste eeluuringute aruanne.“, töö nr 07082014/AE.

Planeeringulahenduses on juhindutud ka BDA Consulting OÜ ning Aet Adra, Kalle Komissarovi ja Mikk Meelaku 2014. a koostatud tööst „Narva uue raamatukogu kontseptsiooni ja ruumiprogrammi koostamine“.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokument on Narva linnavolikogu 18.04.2013. a otsus nr 32 *Raamatukogu ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine*. Detailplaneeringu jooniste koostamisel on aluseks Aamos Atlas OÜ 2015.a septembris koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 082-G-15; tehnovõrkude joonisel ka töö nr 081-G-15, mis kajastab planeeringualast välja ulatavat vajalikku ala.

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

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

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

Planeeringuala piirneb lääne poolt Suure tänavaga, ida poolt Koidula ja Pimeaia tänavaga, lõuna poolt 4-korruseliste korterelamutega ning põhja poolt korterelamu ärihoone ning haljasalaga. Planeeringualast ida poole jääb Pimeaia park ning Narva jõgi.

Planeeringualal hooneid ei ole. Enamikku planeeringualast katab kaootiliselt haljastatud pargiala. Koidula ja Pimeaia tänav on ääristatud vahtraalleega (osaliselt ühepoolne).

Planeeringuala reljeef langeb lääne-ida suunaliselt, Suure tänava ning Pimeaia tänava kõrguste vahe on u 7 m.

Ajalooliselt on planeeringualal asunud tänavavõrk ning selle ääres perimetraalne hoonestus. Tänavate endine asukoht on ligikaudselt kindlaks tehtud arheoloogiliste eeluuringutega. Samuti on kasutatud 1927. a detailset linnaplaani.

4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

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

Praeguseks on vanalinna alal säilinud muldkindlustused – Eestis väga märkimisväärsed ja suhteliselt terviklikuna säilinud – ning seitse arhitektuurimälestisena kaitstavat hoonet ja üks purskkaev, kusjuures mälestised reeglina ei ole sõjajärgse uushoonestusega tajutavas kontekstis. Sõjajärgne planeering ignoreerib enne sõda eksisteerinud tänavavõrku ning välistab suures osas enne sõda eksisteerinud hoonestuse taastamise ilma pärastsõjaaegseid maju lammutamata, kuna uusehitised on rajatud nende vundamentide (ja keldrite) osalise või täieliku lammutamise hinnaga. Praegu mõjub domineerivalt vabaplaneeringuliselt rajatud sõjajärgne uushoonestus – eriti vanalinna lõunapoolses osas. Kaugvaadetes mõjub see võimsate muldkindlustuste foonil grotesksena, ka oma ajaloolise hoonestuse kontekstist väljarebitud raekoda on pigem tajutav oma asupaika kusagilt eksinud võõrkehana.[1]

Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringu järgi domineerivad planeeringuala kontaktvööndis korruselamute ja ühiskondlike ehitiste alad, vähem on ärihoonete alasid. Planeeringualast lääne pool asub arhitektuurimälestis (reg nr 14004) Narva raekoda ning selle ees raekoja plats. Raekoja platsi lõunapoolsele naaberkinnistule on 2012. a rajatud 3…4-korruseline Tartu Ülikooli Narva Kolledži hoone, mis rajati otse Börsihoone endise asukoha taha. Hävinud börsihoone fassaad on

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

loetav vormijäljendina uue hoone fassaadil ja börsihoone asupaik on tähistatud uue hoone ees ning ajaloolised keldriruumid on kasutusele võetud.

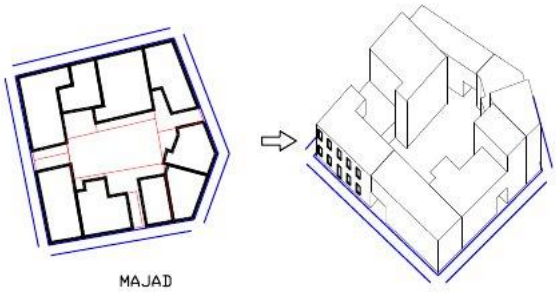
Planeeringualast ida pool asub Pimeaia park koos Narva linna muldkindlustuse Pax bastioni ning sellel asuva ehitismälestisega „Purskkaev Narvas bastionil "Paks", 20. saj“ (reg nr 14044).

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

5 Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringu järgsed detailplaneeringute koostamise tingimused

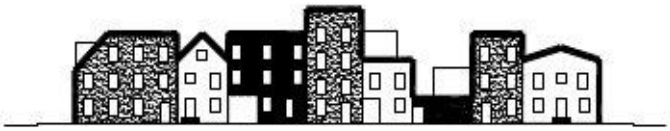
1. Ajaloolise (ennesõjaaegse) tänavavõrgustiku taastamiseks võtta ajaloolised tänavad uuesti kasutusse, eksponeerida või markeerida nende asukohad võimalikult suures mahus erineva tänavasillutise materjaliga.
2. Detailplaneeringute koostamisel analüüsida linnaruumi detailsusega, mis võimaldab luua vanalinna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

Vanalinnale omane hoonestuslaad tänavaäärse hoonestusega



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

Vanalinnale omane tänavafassaad



ERINEVAD HOONED – ÜHTLANE FRONT

7. Olemasolevate ehitiste hooldamise, restaureerimise, rekonstrueerimise ja laiendamise (juurde-, peale-, ümber- või allaehitamise teel) kavandamisel tuleb järgida vanalinnale iseloomulikku linnaehituslikku struktuuri ning arhitektuuritraditsioone (ehitusmahud, -materjalid, fassaadide viimistlus, arhitektuursed detailid ja elemendid jms) ning arvestada nii ehitise kui ka hoonestusala arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust.
8. Üldjuhul kuuluvad enne 1940.a ehitatud hooned säilitamisele ja juurdeehituste rajamist lubatakse olemasolevatele ehitistele vaid Muinsuskaitseameti poolt määratud tingimuste ja nõusolekuga.
9. Hoone eksponeerimisel kaevata välja ja puhastada säilinud vundamendid-keldrid, mis konserveerida ja eksponeerida. Põrandad, keldrid ja vundamendid on säilinud olemasoleva pinnase all ca 1 m sügavusel.
10. Hoone asukoha markeerimisel näidata hoone asukoht maapinnal erineva tänavasillutise materjaliga.
11. Erandina on lubatud hoone taastamine terviklikult (täies mahus) juhul, kui on olemas ajaloolise hoone dokumentatsioon ja kasutatakse ajaloolisi materjale ning ehitusmeetodeid.
12. Kui hoone tehniline seisukord ei võimalda hoonet säilitada, on lubatud selle asendamine sobiva uue hoonega.
13. Uusehituste ehitusmaterjale valides eelistada kogu vanalinna alal traditsioonilisi vanalinnale iseloomulikke ehitusmaterjale, fassaadide viimistlusi, arhitektuurseid detaile ja elemente.
14. Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid ja ajutiselt kasutatavaid materjale.

6 Muinsuskaitse eritingimused

Terviklik muinsuskaitse eritingimuste kaust asub planeeringu lisades.

Väljavõte muinsuskaitse eritingimustest:

1. Käsitletavad kinnistud asuvad arheoloogiamälestisel „Asulakoht“, reg nr 27276 ja ehitismälestisel „Narva Linnakindlustused, 14. saj-1863“, reg nr 13999. See seab kinnistutele planeeritavale hoonestusele erinõuded. Kinnistutele on lubatud planeerida vaid muinsuskaitse eritingimustega lubatud muudatusi.

2. Eritingimustega käsitletavatel kinnistutel on mullatööd lubatud vaid peale arheoloogilisi uuringuid või arheoloogilise järelevalve all Muinsuskaitseameti välja antud loa alusel.
3. Uue hoonestuse täpsem paigutus ning parameetrid (kõrgus, korruselisus) kavandada lähtuvalt Narva Vanalinna üldplaneeringust.
4. Uue hoonestuse mahu kavandamisel lähtuda Narva vanalinna linnaosa üldplaneeringust.
5. Taastada Peeter I maja endisel kujul ajaloolistest fotodest ja joonistest lähtuvalt. Peeter I maja taastamise projekti koostamiseks koostada eraldi muinsuskaitse eritingimused.
6. Kavandatavate hoonete mahulises liigenduses arvestada ajaloolise vanalinna mastaapide ja krundipiiridega.
7. Vastavalt Narva vanalinna üldplaneeringule näha Rüütli tänava ajaloolisest sihist lõunasse jäävale alale hoonestamata arheoloogiapark (va. Peeter I maja asukohas). Arheoloogiapargi alale ette näha võimalus ajaloolistele hoonestamata hoovialadele (siseõuedele) nende sõjaeelseid kontuure järgides ühekorruseliste paviljonilaadsete ehitiste rajamine. Hoonestamata hoovialade täpsed kontuurid selgitatakse välja arheoloogiliste uuringute käigus.
8. Hoonestuse planeerimisel lähtuda ajaloolisest tänavavõrgust ja tänavajoontest. Tänavajoonte täpne paiknemine selgitatakse välja arheoloogiliste uuringute käigus. Detailplaneeringu koostamisel lähtuda olemasolevast ajaloolisest kaardimaterjalist ning 2014. aastal OÜ Zoroaster teostatud arheoloogiliste eeluuringute materjalidest (Narva raamatukogu ja selle lähiala detailplaneering. Arheoloogiliste eeluuringute aruanne. Töö nr 07082014/AE, OÜ Zoroaster. Edise, 2014). Ajaloolised Vahe ja Rüütli tänav kaevata välja ja võtta tänavana kasutusele. Muud ajaloolised tänavad markeerida (ja mitte hoonestada) ja vajadusel võtta samuti liikumisteedena kasutusele.
9. Detailplaneering kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

B Planeerimise lahendus

1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeritud kruntide moodustamine, krundipiirid, pindalad ja kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*. Suur tn 10a krundi piirid on planeeritud vastavalt tagastatavate kruntide piiridele, mis on määratud vastavalt Narva linnavalitsuse 26.01.2000 korraldusele nr 218-k. Planeeritud krundipiire võib arheoloogiliste uuringute järgselt täpsustada sõltuvalt endiste tänavate piirjoontest. Planeeritud krunte Pos 7, Pos 8, Pos 11, Pos 19 ning Pos 20 on lubatud vastavalt vajadusele maakorralduslikult kokku liita. Samuti on lubatud omavahel liita planeeritud ning olemasolevaid kõrvuti asuvaid tee ja tänava maa sihtotstarbelisi krunte. Plaanimaterjali alusel moodustatud Koidula tn 8 ja Koidula tn 10 (planeeritud Pos 22) katastriüksuste vahelise piiri kulgemine täpsustatakse arheoloogiliste uuringute järgselt vastavalt Koidula tn 10 vundamendi faktilisele asukohale.

Kruntide Pos 22 ning Pos 7 moodustamiseks, milleks tuleb jagada Suur tn 10b, Koidula tn 10 ning Koidula tänava transpordimaa krunte, on planeeritud ajutised maakorralduslikud vahekrundid (Pos 26…Pos 29), mis on esitatud joonisel 4 asuvas kruntide moodustamise tabelis.

1.1 Munitsipaalomandisse antud katastriüksuste sihtotstarvete muutmise põhjendus

Suur tn 10b kinnistu on Narva linna munitsipaalomandisse antud Ida-Viru maavanema 21.11.2016 korraldusega nr 8-8/2016/1818 üldkasutatava maa katastriüksuse sihtotstarbega. Kuna käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette ajaloolise tänavavõrgu taastamine, on osa praegusest Suur tn 10b maaüksusest planeeritud tee ja tänava maa krundi kasutamise sihtotstarbega, millele vastav võimalik katastriüksuse sihtotstarve on transpordimaa. Narva vanalinna üldplaneering näeb võimalusena ette Rüütli tänava ajaloolisest sihist lõunasse jäävale alale ajaloolistele hoonestamata hoovialadele (siseõuedele) nende sõjaeelseid kontuure järgides ühekorruseliste paviljonilaadsete ehitiste rajamise planeeritud kruntidel Pos 7 ja Pos 9 (vt ka ptk B 2). Seetõttu on Pos 7 ja Pos 8 kruntide krundi kasutamise sihtotstarbeks planeeritud 70…100% haljasala maa ning 0…30% kultuuri ja spordiasutuste maa, millele vastav võimalik katastriüksuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa.

Suur tn 10c kinnistu on Narva linna munitsipaalomandisse antud Ida-Viru maavanema 10.01.2017 korraldusega nr 8-8/2017/29 ühiskondlike ehitiste maa katastriüksuse sihtotstarbega. Kuna käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette ajaloolise tänavavõrgu taastamine, on osa praegusest Suur tn 10c maaüksusest planeeritud tee ja tänava maa krundi kasutamise sihtotstarbega, millele vastav võimalik katastriüksuse sihtotstarve on transpordimaa. Ajaloolise tänavatevõrgu taastamiseks on vajalik teha äralõige (Pos 15) Rüütli tänav 8 ärimaa sihtotstarbelisest krundist, mille kompensatsiooniks on planeeritud Suur tn 10c maaüksusest eraldada krunt Pos 16 ning liita see Rüütli tn 8 krundiga.

2 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Pos 1 ja Pos 2 kruntide täisehitus on planeeritud 100%. Pos 3, Pos 4, Pos 23 ja Suur tn 10a hoonete ehitusalune pindala on planeeritud kuni 70% krundi pinnast, teiste hoonestatavate kruntide täisehitused on planeeritud väiksemad. Kõikidel planeeritud hoonetel on lubatud ka keldrikorruse ehitamine. Keldrikorrust võib rajada kogu joonisel 4 planeeritud hoonestusala tingmärgiga tähistatud ala ulatuses, keldrikorruse pindala võib olla suurem kui krundi suurim lubatud ehitusalune pindala. Keldrikorruse rajamise täpsemad võimalused ja ulatus tuleb välja selgitada arheoloogiliste uuringutega ning projekteerimisel. Kogu alal paiknevad maapinnast allpool sõjaeelsete hoonete maa-alused konstruktsioonid (müürid, vundamendid, võlvlaed jm), mis tuleb maksimaalselt säilitada, konserveerida ja võimalusel eksponeerida. Sõjaeelsete konstruktsioonide lammutamine on üldjuhul keelatud. Arvestades võimalusega, et maa-alused konstruktsioonid on antud alal eeldatavasti üsna terviklikult säilinud, ei ole tõenäoliselt keldrikorruse tasandile suure pindalaga ruumide (näiteks parkla), mis eeldavad säilinud konstruktsioonide ulatuslikku lammutamist, rajamine võimalik.

Kruntide kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt Vanalinna linnaosa üldplaneeringule. Pos 7 ja Pos 8 osas – Narva raekoja, Rüütli tänava pikenduse ja Koidula tänava vahelises kvartalis – on vastavalt Vanalinna linnaosa üldplaneeringule kaks lahendusvarianti:

1. Raekoja park - Säilitada linnapargina Suure tänava, Rüütli tänava pikenduse ja Koidula tänava vaheline ala, mis võimaldaks korraldada avalikke üritusi värskes õhus (kontserdid, laadad vms). Haljasalal paiknevad hoonete vundamendid võib osaliselt välja kaevata ja eksponeerida. Haljasalale jäävad ajaloolised tänavad võib taastada või markeerida, eksponeerimaks nende asukohti linnaruumis.

2. Raekoja park hoonestusega (alternatiivne ettepanek) - Hoonestada Suure tänava, Rüütli tänava pikenduse ja Koidula tänava vahelisele alale jäävad kolm ajaloolist kvartalit ajalooliste õue-alade ulatuses. Hooned kavandada pargiarhitektuuri kohaselt madala, enamasti ühekorruseliste mahtudena, mis pakuksid avalikkusele suunatud teenuseid: kohvikud, galeriid, muuseum vms. Markeerimaks ajaloolist situatsiooni, kaevata välja vanad säilinud vundamendid ja keldrid, eksponeerides seeläbi ajalooliste hoonete asukohta ja jätkates Tartu Ülikooli Narva kolledži uue hoone arhitektuurset „negatiivi“ põhimõtet – uushoonestus ei oleks lahendatud perimetraalselt, vaid paikneks ajaloolisel õuealal.

Käesoleva planeeringuga lubatakse mõlema variandi elluviimist. Projekteerimisel tuleb valida Pos 7 ja Pos 8 osas sobivam lahendusvariant. Mõlema krundi puhul peab järgima sama põhimõtet. Hoonestatavate hoovialade täpsed kontuurid tuleb välja selgitada arheoloogiliste uuringute käigus.

3 Arhitektuurinõuded ehitistele

Nõuded hoonete kõrgusele, korruste arvule ning katusekalletele on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*. Kõikidel planeeritud hoonetel on lubatud ka keldrikorruse rajamine, kuid seda viisil, mis ei kahjusta maapinnast allpool olevate sõjaeelsete hoonete säilinud konstruktsioone. Keldrikorruse rajamise võimalikkus selgitada välja arheoloogiliste uuringute käigus ning lahendada hoone(te) ehitusprojektiga.

Planeeringuala hoonete ehitamiseks tuleb koostada vastav projekt, mis tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Ehitatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ning sobituma ajaloolisesse vanalinna miljöösse.

Uued hoonemahud peavad olema nii mahuliselt kui visuaalselt liigendatud lähtudes sama piirkonna sõjaeelse hoonestuse struktuurist ja iseloomust. Hoonefrondi fassaadide liigenduses markeerida võimalikult palju sõjaeelseid hooneid arvestades nende kunagist paigutust ja tänavaseina rütmi. Vältida suuri massiivseid ühel kõrgusel oleva räästajoonega hooneplokke, võimalusel kavandada hooned mahuliselt kõrguste osas varieeruvatena. Hoonete arhitektuurikeel peab samas olema nüüdisaegne. Hoonetele kavandada kaldkatused, vältida lamekatusega lahendusi (v.a Pos 7 ja Pos 8). Katusekalle peab olema suurem kui 30 kraadi.

Uusehituste ehitusmaterjale valides eelistada kogu vanalinna alal traditsioonilisi vanalinnale iseloomulikke ehitusmaterjale (krohv, looduskivi, tellis), fassaadide viimistlusi, arhitektuurseid detaile ja elemente. Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid ja ajutiselt kasutatavaid materjale.

Pos 1…Pos 3 (või osale nende kruntide alast) on kavandatud Narva raamatukogu uue(te) hoone(te) rajamine, samuti on nimetatud kruntidele lubatud muu avaliku funktsiooniga hoonete ehitamine. BDA Consulting OÜ ning Aet Adra, Kalle Komissarovi ja Mikk Meelaku 2014. a koostatud ruumiprogrammi kohaselt on raamatukogu hoone vajalik brutopind u 7300 m². Hoonestuse lisafunktsioonina on välja pakutud 250 kohalist teatrit brutopinnaga u 1350 m². Planeeritud maksimaalne brutopind neljakorruseliste hoonete puhul Pos 1…Pos 3 kokku on 11924 m². Ülejäänud võimalikule brutopinnale tuleb leida sobiv ühiskondliku hoone funktsioon.

Soovitav on Pos 1…Pos 3 hooned lahendada ühtse projektiga, et tagada nende arhitektuurne ning funktsionaalne kokkusobivus. Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 hoonete parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb läbi viia koostöös Narva linnavalitsusega arhitektuurivõistlus. Sama võistlusega on soovitav lahendada ka Pos 7, Pos 8, Pos 10 ja Pos 11 pargiala ning nende vahelised tänavaalad ning Pos 4 hoonestus. Pos 1…Pos 3 hooneid on ajalooliste teekoridoride kohal lubatud vajadusel ühendada võimalikult kitsaste galeriidega 3…4 korruse tasapinnas, mis ei häiriks ajaloolise tänavakoridori tajumist tänavana. Pos 1…Pos 3 hoonefront peab mööda Rüütli tänava pikendust liikudes olema liigendatud ja mitmekesine, soovitav on järgida endise ajaloolise hoonefrondi liigendatust. Pos 1 hoone tuleb lahendada võimalikult läbipaistva mahuna, vältida tuleb tuimade seinte tekkimist Suur tn 12 vastas.

Pos 4 on planeeritud kuni kaks kuni kolmekorruselist avaliku funktsiooniga hoonet. Pos 23 on planeeritud kuni kaks kuni kolmekorruselist äri funktsiooniga hoonet. Pimeaia tänava poole tuleb hoone esimesele korrusele kavandada avalikkusele suunatud äripindu.

Koidula tn 10 (planeeritud Pos 22) on vastavalt muinsuskaitse eritingimustele kavandatud taastada Peeter I maja endisel kujul ajaloolistest fotodest ja joonistest lähtuvalt. Peeter I maja taastamiseks tuleb koostada eraldi muinsuskaitse eritingimused ning projekt, mis tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Suur tn 10a on planeeritud Suure tänava ajaloolisele ehitusjoonele kahekorruseline ärifunktsiooniga hoone ning ühekorruseline abihoone.

Pos 7 ja Pos 8 hoonestamise korral arvestada peatükis 2 kirjeldatud teist lahendusvarianti. Hooned kavandada pargiarhitektuuri kohaselt madalate (kõrgus kuni 4 m), ühekorruseliste mahtudena, mis pakuksid avalikkusele suunatud teenuseid: kohvikud, galeriid, muuseum vms. Markeerimaks ajaloolist situatsiooni, tuleb välja kaevata vanad säilinud vundamendid ja keldrid, eksponeerides seeläbi ajalooliste hoonete asukohta ja jätkates Tartu Ülikooli Narva kolledži uue hoone arhitektuurset „negatiivi“ põhimõtet – uushoonestus ei oleks lahendatud perimetraalselt, vaid paikneks ajaloolisel õuealal.

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

4 Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala kruntidele juurdepääs on Suurelt, Koidula ja Pimeaia tänavalt ning vajadusel teenindava transpordi ja parklate juurdepääsud ka eeskätt jalakäijatele mõeldud tänavate kaudu. Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 7 ja Pos 8 juurdepääsud võib lahendada endise Rahu tänava kaudu (planeeritud krundid Pos 5, Pos 18 ja Pos 19). Suur tn 10a teenindava transpordi juurdepääsu võib vajadusel lahendada endise Pagari tänava kohale planeeritud jalakäijate tänava kaudu. Pos 22 teenindava transpordi juurdepääsu võib vajadusel lahendada endise Rüütli tänava kohale planeeritud jalakäijate tänava kaudu.

Suure tänava sõidutee piirjooned on planeeritud vastavalt endise Börsihoone maa-ala detailplaneeringule. Planeeringu põhijoonisel on näidatud ka võimalikud Suure tänava perspektiivsed piirjooned ajaloolise tänavakoridori taastamise korral. Planeeringuala piires on ajaloolise tänavakoridori taastamine võimalik, kuid on takistatud planeeringualast põhja suunas asuvate olemasolevate hoonete tõttu.

Koidula ja Pimeaia tänava sõiduteed on Pos 3 ning Koidula tn 10 (planeeritud Pos 22) ajaloolisel tänavajoonel hoonestamise korral vajalik kitsamaks muuta. Sõidutee osa laiuseks on planeeritud 4,4 m, mis vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 *Linnatänavad* vastab rahuldavale juurdepääsutee normile liiklussagedusel 25-100 a/h ning projektkiirusel 30 km/h. Pos 4 ja Pos 23 piirnevas osas on Pimeaia tänava sõidutee osa laiuseks planeeritud 5 m, kuna selles lõigus väärib olemasolev vahtraallee säilitamist ning hoonestusjoon jääb tänavast eemale. Koidula ja Pimeaia

tänavale on planeeringuala poolsele küljele planeeritud 3 m laiune kõnnitee. Planeeritud taastatav Peeter I maja ulatub osaliselt tänavamaale, mistõttu selles kohas on planeeritud sõidutee kitsendamine 3,5 meetrini, mis võimaldab 1,5 m laiuse kõnnitee planeerimist. Selles kohas tuleb projekteerimisel kaaluda võimalust rajada jalg- ja jalgrattatee esimese korruse tasapinnas jättes hoone väljasopistuse esimese korruse osas hoonestamata, sel juhul saab sõidutee rajada kitsenduseta. Tänava lahendust tuleb projekteerimisel korrigeerida sõltuvalt taastatava maja täpsest asukohast, mis selgub arheoloogiliste uuringute järgselt.

Planeeringualal on planeeritud taastada ajaloolised tänavakoridorid – Rüütli, Pagari, Rahu, Koidu ja Vahe tänav – kõnniteedena, v.a Vahe tänav ka sõiduteena. Tänavate piirjooned ning markeeritavate ajalooliste teede asukoht on planeeringus määratud Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringu alusel. Arheoloogiliste uuringute tulemusel leitud tänavate asukoht kattub enamjaolt ajaloolistel linnaplaanidel olevate teedega, erandiks on planeeringualale jääva Rahu tänava Rüütli tänavast lõuna poole jääv lõik, kus ajalooline plaanimaterjal ning arheoloogiliste eeluuringute tulemus suuresti erinevad. Praegu on planeeringu joonisel planeeritud tee asukoht ajaloolise plaani alusel. Ajaloolised Vahe ja Rüütli tänav tuleb vastavalt muinsuskaitse eritingimustele välja kaevata ja võtta tänavana kasutusele. Muud ajaloolised tänavad markeerida (ja mitte hoonestada) ja (vajadusel) võtta samuti liikumisteedena kasutusele. Kuna Rüütli tänava endine munakivisillutis asub arheoloogiliste eeluuringute järgi 1,4…1,6 m sügavusel maapinnas, siis võib tänava väljakaevamine täies ulatuses olla problemaatiline. Ajalooliste tänavate väljakaevamise võimalikkus ja nende paiknemine tuleb täpsustada arheoloogiliste uuringutega. Suur tn 10 krundist on planeeritud ajaloolise tänavakoridori taastamise korral eraldada tee ja tänava maaks krunt Pos 12, mis tuleb kohaliku omavalitsuse poolt Suur tn 10 krundi omanikule koheselt ning õiglase tasu eest hüvitada.

Kõigi planeeringualal asuvate ajalooliste teede asukohad tuleb markeerida uutest teedest erineva teekattematerjaliga, soovitavat graniidist täringukivi või loodusliku munakiviga.

Planeeringuala parkimislahendust tuleb käsitleda tervikuna, kuna igal krundil eraldi ei ole võimalik või otstarbekas parkimiskohti rajada. Suur tn 10a ja Pos 22 on parkimine võimalik hoovialadel (2-3 kohta krundil). Parkimiskohti ning krundi juurdepääsuteid võib rajada ka Pos 1…Pos 4, Pos 23 ning Suur tn 10a planeeringu põhijoonisel planeeritud hoonestusala tingmärgiga tähistatud aladel, sh ka hoonete mahus. Pos 4 on võimalik ka piirkonna avalikke hooneid teenindava parkimisehitise rajamine. Maa-alust parkimist mitte ette näha, tõenäoliselt ei ole seda võimalik kavandada arheoloogiapärandit kahjustamata. Parkimiskohtade jaotus ja paigutus tuleb lahendada projekteerimisel. Parkimiskohtade jaotus planeeritud kruntide vahel tuleb vajadusel kokku leppida krundi omanike vahel vastavate servituutide seadmisega. Planeeritud äriotstarbeliste kruntide Pos 23 ja Suur tn 10a parkimine tuleb lahendada krundi siseselt

Busside parkimine planeeringualal on keelatud (lubatud on vaid peatumine). Busse tohib parkida ainult selleks ette nähtud kohas.

Vastavalt Narva linna üldplaneeringule asub planeeringuala kesklinna vööndis, kus parkimisnormatiiv on lubatud suurim väärtus. Vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 *Linnatänavad* on väikese külastajate arvuga asutuse puhul lubatud üks parkimiskoht 200 m²

hoone suletud brutopinna kohta, suure külastajate arvuga asutuse puhul üks parkimiskoht 100 m² kohta ning restorani ja kohviku puhul üks parkimiskoht 300 m². Järgnevas tabelis on toodud kokkuvõte normatiivsetest maksimaalsetest parkimiskohtadest planeeringualal. Arvutatud on nii suure kui ka väikese külastajate arvuga asutuste variant. Täpne parkimiskohtade arv tuleb määrata projekteerimisel vastavalt ehitatavate hoonete reaalsele brutopinnale, kasutusfunktsioonile ja reaalsele vajadusele ning mitte ületades normatiivi.

Tabel 1

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Planeeritud krunt	***Krundi suurim lubatud ehitusalune pindala***	***Hoonete suurim lubatud korruste arv***	***Maksimaalne hoonete suletud brutopind***	***Normatiivne lubatud suurim parkimiskohtade arv väikese külastajate arvuga asutus (1/200); v.a Suur tn 10a restoran, kohvik (1/300)***	***Normatiivne lubatud suurim parkimiskohtade arv suure külastajate arvuga asutus (1/100); v.a Suur tn 10a restoran, kohvik (1/300)***
Pos 1	555	4	2220	11	22
Pos 2	1085	4	4340	22	43
Pos 3	1306	4	5225	26	52
Pos 4	1169	3	3507	18	35
Pos 5	0	-	-	-	-
Pos 6	0	-	-	-	-
Pos 7	807	1	807	4	8
Pos 8	834	1	834	4	8
Pos 9	0	-	-	-	-
Pos 10	0	-	-	-	-
Pos 11	0	-	-	-	-
Pos 12	0	-	-	-	-
Pos 13	0	-	-	-	-
Pos 14	0	-	-	-	-
Pos 15	0	-	-	-	-
Pos 16**	0	-	-	-	-
Pos 17	0	-	-	-	-
Pos 18	0	-	-	-	-
Pos 19	0	-	-	-	-
Pos 20	0	-	-	-	-
Pos 21	0	-	-	-	-
Pos 22 *	517	2	1034	5	10
Pos 23	604	3	1812	9	18
Pos 24	0	-	-	-	-
Pos 25	0	-	-	-	-
Suur tn 10a	309	2	542	2	2
Kokku	**7186**	**24**	**20321**	**101**	**200**

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

Päästetehnika juurdepääsu võimaldamiseks tuleb Pos 5, Pos 7, Pos 9, Pos 17, Pos 18, Pos 19, Pos 20 ja Pos 21 planeeritud kõnniteed rajada päästetehnika massi arvestava kandevõimega ning hoonete seintest minimaalselt 4 m laiusena. Teede projekteerimisel tuleb arvestada päästetehnika pööramisraadiusega.

5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu põhijoonisel on näidatud võimalik säilitatav ning likvideeritav kõrghaljastus. Joonisel näidatud likvideeritavate puude arv on 133. Planeeritud hoonestatavatelt aladelt ning väljakute ja teede alalt tuleb olemasolev kõrghaljastus eemaldada. Säilitada tuleb Koidula ja Pimeaia tänava äärne vahtraallee, v.a planeeritud teede kohal asuvad puud. Arheoloogiliste lausuuringute korral võib likvideerida lisaks puid, mis jäävad uuringute alale.

Pos 7, 8, 10 ja 11 on planeeritud avalikuks pargialaks. Arvestada tuleb peatükis 2 kirjeldatud võimalike kahe lahendusvariandiga, millest tuleb valida sobivam ning lahendada kogu pargiala kujundus terviklikult. Soovitavalt leida pargialale parim lahendus võistlusega koos Pos 1…Pos 3 planeeritud hoonetega või omaette maastikuarhitektuuri võistlusena. Nimetatud kruntidel asuvaid olemasolevaid puid võib kujunduslahenduse tulemusel vajadusel likvideerida. Projekteerimisel tuleb ette näha pargiteede (sh ajaloolised taastatavad ja markeeritavad teed), prügikonteinerite, pinkide, valgustite ja muu vajaliku inventari kompleksne lahendus. Arvestada tuleb pargiala lahenduse kokkusobivusega Raekoja platsi kujunduslahendusega ning jätkuvusega Pimeaia pargi alale. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu planeeringuala piires arvestades tehnovõrkude kaitsevöönditega ning arvestades vaatesuundadega (vt joonis 2).

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

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

Looduskaitseseaduse § 3 lõike2 kohaselt loetakse liigi seisund soodsaks, kui selle asurkonna arvukus näitab, et liik säilib kaugemas tulevikus oma looduslike elupaikade elujõulise koostisosana, kui liigi looduslik levila ei kahane ning liigi asurkondade pikaajaliseks säilimiseks on praegu ja tõenäoliselt ka edaspidi olemas piisavalt suur elupaik. Arvestada tuleb, et nahkhiirtele olulisi puid säiliks planeeringualal võimalikult palju, et oleks tagatud terviklik toitumis-ja

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

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

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

6 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*. Kui kõrvuti asetsevate hoonete vahekaugus kavandatakse alla 8 m, tuleb projekteerimisel ette näha vastav seina osa tulemüüri nõuetele vastavana.

7 Tehnovõrgud ja rajatised

7.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala ja selle lähiümbrus on varustatud elektri, side, vee, kanalisatsiooni, sademeveekanalisatsiooni, gaasi, kaugkütte ning tänavavalgustuse liinidega. Planeeritud tehnovõrkude (sh alajaama) asukohta on lubatud projekteerimisel kooskõlastatult vastava võrgu valdaja ning maaomanikega vajadusel muuta.

Trasside projekteerimisel arvestada arheoloogiliste uuringute tulemusel kindlaks tehtud maapinnas säilinud müüride asukohtadega ning trassid paigaldada säilinud müüre lõhkumata. Trassikoridorid kavandada võimalikult maksimaalses ulatuses endiste tänavasihtide asukohale. Trassikoridoride kavandamisel olemasolevatest ühendustest uute rajatavate hooneteni valida võimalikult minimaalse pikkusega teekond.

7.2 Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud vastavat AS Narva Vesi väljastatud tehnilistele tingimustele nr C/288-1 Pimeaia tänava veetorustikust ja/või Suure tänava veetorustikust. Kõik ehitatavad hooned tuleb varustada linna maale paigaldatavate maakraanide ning eraldi veemõõdusõlmedega.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada standardis EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega. Olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad Suure tänava ääres Rüütli tänava ristmiku juures, Pimeaia tänaval Kraavi tänava ristmiku juures ning Viru tänaval Koidula tänava ristmiku juures. Pos 9 transpordimaa krundile Pimeaia tänava äärde on planeeritud uue hüdrandi asukoht. Projekteerimisel tuleb tagada, et mis tahes hoone osas ei jää päästemeeskonna taktikaliselt loogiline sisenemistee kaugemale kui 100 m lähimast tuletõrjehüdrandist ning tuletõrje veevõtukoha minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei ole vähem kui 30 m. Sõltuvalt rajatavate hoonete kasutusviisist ning tuletõkkesektsiooni piirpindalast on vajalik väliskustutusvee normvooluhulk 10 kuni 30 l/s, mis peab olema tagatud kahe (ehitis kaitstud AKS-iga) või kolme tunni jooksul (vastavalt standardi tabelile 1). Kui hüdrantide vooluhulk ei vasta normvooluhulgale, tuleb projekteerimisel ette näha normvooluhulga tagamiseks vastavad tuletõrjevee mahutid.

7.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud hoonete reoveekanalisatsioon on planeeritud vastavat AS Narva Vesi väljastatud tehnilistele tingimustele nr C/288-1 suunata Pimeaia tänava kanalisatsioonikollektorisse. Suure tänava poolsete kruntide reovee võib kanaliseerida ka Suure tänava olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku.

Sademevesi on planeeritud suunata põhja suunas piki Pimeaia tänavat kaitsealuse pargi *Narva* Pimeaia põhjaservas asuvasse kraavi, mis suubub Narva jõkke. Võimalik torustiku asukoht on näidatud joonisel 1. Projekteerimisel tuleb leida sobivaim torustiku asukoht, mis ei kahjusta oluliselt kaitsealust parki. Torustiku rajamise projekt tuleb kooskõlastada kaitseala valitsejaga (Keskkonnaameti Viru regioon). Jõkke juhitav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012.a. määruses nr. 99 *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed* sätestatud nõuetele. Parklatest kokku kogutav sademevesi on planeeritud puhastada liiva- õlipüüduriga.

Projekteerimisel tuleb vajadusel ette näha drenaaži rajamine. Drenaaži vesi tuleb suunata sademeveekanalisatsiooni. Drenaaž tuleb lahendada selliselt, et Suur tn 12 hoones välditakse lisa niiskuse teket.

7.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ tehnilistele tingimustele nr NEV/37699-2. Olemasolev alajaam AJ-61 (Kraavi tn 16) on planeeritud likvideerida ja selle asemele on ette nähtud uus kahetrafoline alajaam, mis peab tagama nii olemasolevate kui ka lisanduvate tarbijate võimsusvajaduse. Alajaam on planeeritud Pos 4 hoone mahtu. Samuti on lubatud erilahendused, nt maa-alune alajaam, kuid need lahendused peab eelnevalt eraldi kooskõlastama. Ehitatavasse hoonesse planeeritud alajaama puhul peab arvestama Elektrilevi OÜ nõuetega: „Nõuded alajaama ruumile ehitises (ehitatavas hoones)“ P387/1. Seoses alajaama asukoha muutumisega on planeeritud ka olemasolevate tarbijate ümberühendamine uue

alajaama toitele, planeeritud on vajalikud uued kaabelliinide trassid. Uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud uute madalpinge ja keskpinge maakaabelliinide trassid kuni planeeringualast lääne pool asuva *Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringuga* kavandatava uue alajaamani.

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

Pimeaia, Koidula ja Suur tänavatel on olemasolevad tänavavalgustusmastid. Ülejäänud planeeringuala valgustus lahendada vastavalt vajadusele ja normatiividele projekteerimisel. Soovitav on valgustid paigaldada hoonete seintele.

7.5 Soojavarustus

Planeeritud hoonetele on planeeritud kaugküttega liitumise võimalus. Vastavalt AS Narva Soojusvõrgu tehnilistele tingimustele nr NS-1-12/41-2 on uute hoonete võimalik liitumine soojustrassiga, mis kulgeb majade Viru 13, 15, 17 ja 19 vahel. Rüütli tänavale ning kuni planeeritud hoonestusaladeni on kavandatud kaugküttetorustiku asukoht. Planeeritud kaugküttetoru on planeeritud ühendada vastavalt Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringule (Artes Terrae OÜ, töö nr 1567DP1) planeeritud kaugküttetoruga asendades Viru tn 11 läbiva olemasoleva kaugküttetoru.

7.6 Gaasivarustus

Vastavalt AS Gaasivõrgud tehnilistele tingimustele nr. PJ -602/16 on planeeritud hoonete gaasivarustus võimalik kavandada piki Suurt tänavat kulgevast A-kategooria gaasitorustikust. Olemasolev gaasitorustik, mis jääb ehitatavate hoonete alla, tuleb ümber tõsta hoonestamisest huvitatud isiku kulul. Võimalik ümber tõstetava gaasitorustiku asukoht on näidatud Suurele tänavale.

7.7 Telekommunikatsioonivarustus

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 26491291 on planeeritud alates Suurest tänavast sidekanali rajamise võimalus kuni planeeritud hooneteni. Olemasolev hoonestusala alla jääv sidekanal on ette nähtud ümber tõsta hoonestusala väliselt hoonestamisest huvitatud isiku kulul.

8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõte. Kruntidele tuleb projekteerimisel ette näha prügikonteinerite asukoht.

Narva jõkke suunatav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsus 29.11.2012 määruse nr 99 *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed* nõuetele.

Planeeringuala asub arheoloogiamälestisel „Asulakoht“, reg nr 27276 ja ehitismälestisel „Narva Linnakindlustused, 14. saj-1863“, reg nr 13999. Planeeringualal on tegevused lubatud vastavalt muinsuskaitseseadusele. Enne ehitustööde algust tuleb ehitustöödega hõlmataval alal (sh tänavate osas) läbi viia arheoloogiline lausuuring.

Planeeringuala piirneb ida poolt kaitsealuse pargiga „Narva Pimeaed“ (registrikood KLO1200459). Planeeritud sademeveetoru läbib kaitsealust parki. Projekteerimisel tuleb leida sobivaim torustiku asukoht, mis ei kahjusta oluliselt kaitsealust parki; torustiku rajamise projekt tuleb kooskõlastada kaitseala valitsejaga (Keskkonnaameti Viru regioon).

9 Arheoloogilised tingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringuala asub arheoloogiamälestisel „Asulakoht“, reg nr 27276 ja osaliselt ehitismälestisel „Narva Linnakindlustused“, 14. saj-1863, reg nr 13999. Planeeringualal on tegevused lubatud vastavalt Muinsuskaitseseadusele. Enne projekteerimist tuleb ehitusaladel ja kommunikatsioonitrasside asukohas läbi viia täiemahulised arheoloogilised uuringud. Ajaloolised kivihoonestuse jäänused tuleb säilitada in situ (maksimaalsel võimalikul viisil). Seal, kus vähegi võimalik, tuleb püüda ehitusjäänuseid eksponeerida. Konserveerimisel vältida ette- ja pealeladu. Uute hoonete projekteerimisel eelistada vundeerimist ajaloolistest müüridest väljapoole. Kõik planeeringualal tehtavad mullatööd on lubatud vaid peale arheoloogilisi uuringuid või arheoloogilise järelevalve all Muinsuskaitseameti väljaantud loa alusel.

Trasside projekteerimisel arvestada arheoloogiliste uuringute tulemusel kindlaks tehtud maapinnas säilinud müüride asukohtadega ning trassid paigaldada säilinud müüre lõhkumata. Trassikoridorid kavandada võimalikult maksimaalses ulatuses endiste tänavasihtide asukohale. Trassikoridoride kavandamisel olemasolevatest ühendustest uute rajatavate hooneteni valida võimalikult minimaalse pikkusega teekond.

10 Servituutide seadmise vajadus

Suur tn 10a on planeeritud teeservituudi seadmise vajadus avaliku jalgtee rajamiseks. Teeservituudi ala on näidatud joonisel 4.

Pos 7 ja Pos 8 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seamise vajadus krunti läbivale kanalisatsioonitorule kanalisatsioonivõrgu valdaja kasuks. Pos 7 ja Pos 8 on planeeritud

liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seamise vajadus krunte läbivale planeeritud kaugküttetorule kaugküttevõrgu valdaja kasuks. Pos 4 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seamise vajadus planeeritud alajaamale elektrivõrgu valdaja kasuks. Viru tn 11 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seamise vajadus planeeritud elektriliinidele (asuvad olemasolevate elektriliinidega samas asukohas) elektrivõrgu valdaja kasuks ning planeeritud asendatavale kaugküttetorule (asub olemasoleva torustikuga samas asukohas) kaugküttevõrgu valdaja kasuks. Pos 7 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seamise vajadus planeeritud elektriliinidele. Liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seamise vajadus on näidatud joonisel 5.

11 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

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

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

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

12 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

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

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

Pos 1…Pos 3 planeeritud avaliku funktsiooniga hoonele, näiteks raamatukogu, tuleb parim lahendus leida arhitektuurivõistlusega, mis tuleb läbi viia Narva linnavalitsusel. Soovitav on arhitektuurivõistlusega lahendada kogu planeeringuala terviklikult.

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

Kõik planeeringualal tehtavad mullatööd on lubatud vaid peale arheoloogilisi uuringuid või arheoloogilise järelevalve all Muinsuskaitseameti välja antud loa alusel. Enne projekteerimist tuleb ehitusaladel ja kommunikatsioonide asukohas läbi viia täiemahulised arheoloogilised uuringud. Ajaloolised kivihoonestuse jäänused tuleb säilitada *in situ* (maksimaalsel võimalikul viisil). Seal, kus vähegi võimalik, tuleb püüda ehitusjäänuseid eksponeerida. Konserveerimisel vältida ette- ja pealeladu.

Pos 1 hoone projekteerimisel tuleb läbi viia insolatsiooni uuring ning arvestada uuringu tulemustega.

Pos 1 ulatuses tuleb projekteerimisel hinnata sulundseina paigaldamise vajadust vältimaks Suur tn 12 krundil maapinna nihkumist ehituse ajal.

Suur tn 12 hoonele paigaldada ehitusaegseks konstruktiivseks seireks markereid.

Pos 1 projektlahendus esitada läbivaatuseks KÜ-le Suur tn 12.

C Joonised

1 Situatsiooniskeem M 1:10 000

2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:1000

3 Olemasolev olukord M 1:500

4 Planeeringu põhijoonis M 1:500

5 Tehnovõrgud M 1:500

6 Planeeringu lahendust illustreerivad kolmemõõtmelised joonised

D Koostöö ja kooskõlastused planeeringu koostamisel

1 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

- Muinsuskaitseamet, Ida-Virumaa vaneminspektor Kalle Merilai 25.07.2017: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad);
- Maa-amet, peadirektor Tambet Tiits 06.02.2018: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad);
- Päästeameti Ida päästekeskuse ohutusjärelevalve büroo ehituskontrolli teenuse juhtivinspektor Kristina Kazmin 25.08.2017: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad);
- AS Gaasivõrgud, Dmitri Makarov 21.07.2016: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad);
- Telia Eesti AS, Sergey Malikov 12.07.2016: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- VKG Elektrivõrgud OÜ, Andrey Jekimov 10.08.2016: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Narva Soojusvõrk, Gennadi Ossiptsov 22.08.2016: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Narva Vesi, 11.07.2016: koostöö kiri (vt planeeringu lisad).