

Raamatukogu ja selle lähiala detailplaneering

Narva linn

Esimene kõide – planeering

ESKIIS

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



Töö nr: 1568DP1

Muinsuskaitse tegevusluba E 115/2004

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 KÕIDE: 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	Muinsuskaitse eritingimused	7
B	Planeerimise lahendus	9
1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	9
2	Kruntide ehitusõigus	9
3	Arhitektuurinõuded ehitistele	9
4	Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus	11
5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	13
6	Ehitistevahelised kujad	14
7	Tehnovõrgud ja rajatised	14
7.1	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa	14
7.2	Veevarustus	14
7.3	Kanalisatsioon ja sademevesi	14
7.4	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	14
7.5	Soojavarustus	14
7.6	Gaasivarustus	14
7.7	Telekommunikatsioonivarustus	14
8	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	15
9	Servituutide seadmise vajadus	15
10	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	15
11	Planeeringu rakendamise võimalused	16
C	Joonised	17
1	Situatsiooniskeem M 1:10 000	18
2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:1000	19
3	Olemasolev olukord M 1:500	20
4	Planeeringu põhijoonis - eskiis M 1:500	21
5	Planeeringu lahendust illustreerivad kolmemõõtmelised joonised	22
D	Koostöö ja kooskõlastused planeeringu koostamisel	23
1	Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	23



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 linna keskraamatukogu hoonete 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 juhitud 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

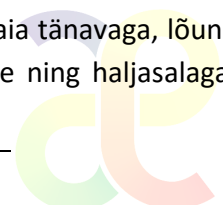
Planeeringu lähtedokument on Narva linnavolikogu 18.04.2013. a otsus nr 32 *Raamatukogu ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine*. Detailplaneeringu jooniste koostamisel on aluseks Aamos Atlas OÜ 2015.a septembris koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 082-G-15.

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*. Enamik planeeringualast on reformimata riigimaa.

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 pärastõjaaegseid 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 vöörkehana.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 on uushoonestuse kõrguse piiriks seatud raekoja hoone kõrgus.

5 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 Rütli 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. Hoonestama 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 Rütli tänav kaevata välja ja võtta tänavana kasutusele. Muud ajaloolised tänavad markeerida (ja mitte hoonestada) ja vajadusel võtta samuti liikumisteedena kasutusele.

9. Detailplaneering kooskõlastada Muinsuskaitseameti ja/või Narva Linnavalitsuse muinsuskaitse vaneminspektoriga.



B Planeerimise lahendus

1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeritud krundipiirid, pindalad ja kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*. Pos 1...Pos 3 krunte on lubatud vajadusel liita, sel juhul liidetakse ka liidetavate kruntide ehitusõigus.

2 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

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*.

Enne ehitustööde algust tuleb ehitustöödega hõlmataval alal (sh tänavate osas) läbi viia arheoloogiline lausuuring. Kõik planeeringualal tehtavad mullatööd on lubatud vaid peale

arheoloogilisi uuringuid või arheoloogilise järelevalve all Muinsuskaitseameti väljaantud loa alusel.

Planeeringuala hoonete ehitamiseks tuleb koostada vastavad muinsuskaitse eritingimused ning projekt, mis tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Ehitatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ning sobituma ajaloolisesse vanalinna miljösse. Planeeritud hoonestusaladel on lubatud taastada ka ajaloolisi hooneid nende algsel kujul, mispuhul ei ole vajalik arhitektuurivõistluse läbiviimine.

Pos 1...Pos 3 on kavandatud Narva raamatukogu uue(te) hoone(te) rajamine. 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 15 052 m². Raamatukogu ruumivajadus on võimalik rahuldada Pos 3 krundil või Pos 1 ja Pos 2 krundil kokku. Ülejäänud võimalikule brutopinnale tuleb leida sobiv ühiskondliku hoone funktsioon, kuni 20% brutopinnast võib rajada ka avalikkusele suunatud äripindu.

Soovitav on Pos 1...Pos 5 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 soovitatav lahendada ka Pos 7, Pos 8, Pos 10 ja Pos 11 pargiala, Pos 12 ja Pos 15 tänavaala ning Pos 4 ja Pos 5 hoonestus. Pos 1...Pos 3 hooneid on ajalooliste teekoridoride kohal lubatud vajadusel ühendada võimalikult kitsa 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.

Pos 4 on planeeritud kogu planeeringuala teenindav kuni kolmekorruseline parkimismaja. Võimalusel kavandada Pimeaia tänava poole hoone esimesele korrusele avalikkusele suunatud äraipindu.

Pos 5 on planeeritud kuni kolmekorruseline äriotstarbeline hoone.

Pos 6 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.

Pos 9 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 5 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.

4 Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala kruntide juurdepääs on Suurelt tänavalt ning Koidula ja Pimeaia tänavalt. Kuna planeeritud Pos 2 (eraldi krundina, mis ei ole liidetud Pos 1ga ja/või Pos 3ga) krunt ei piirne tänavaga, on selle teenindava transpordi juurdepääs võimalik erandina lahendada läbi endise Rahu tänava kohale planeeritud jalakäijate tänava. Samuti Pos 7 ja Pos 8 hoonestamise korral tuleb nende kruntide teenindava transpordi juurdepääs erandina lahendada läbi endise Rahu tänava kohale planeeritud jalakäijate tänava. Pos 3 teenindava transpordi juurdepääs on soovitatav lahendada läbi Pos 4 parkimismaja.

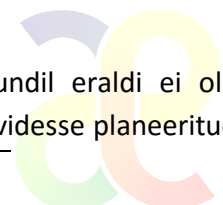
Suure tänava sõidutee piirjooned on planeeritud vastavalt endise Börsihoone maa-ala detailplaneeringule. Planeeringu põhijoonisel on näidatud ka võimalikud Rüütli tänava perspektiivsed piirjooned ajaloolise tänavakoridori taastamise korral. Hetkel ei ole ajaloolise tänavakoridori taastamine võimalik olemasolevate hoonete tõttu.

Koidula ja Pimeaia tänava sõiduteed on Pos 3 ning Pos 6 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 5 osas ei ole Pimeaia tänava kitsendamist planeeritud, 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, kus võimalik kõnnitee jääb seetõttu vaid 1,1 m laiuseks (erandlik kõnnitee norm 1,2 m). Selles kohas tuleb projekteerimisel kaaluda võimalust rajada jalg- ja jalgrattatee esimese korruse tasapinnas jättes hoone väljasopistuse esimese korruse osas hoonestamata. Teise võimalusena kaaluda sõiduteele täiendavat kitsendust.

Planeeringualal on planeeritud taastada ajaloolised tänavakoridorid - Rüütli, Pagari, Rahu ja Vahe tänav – kõnniteedena, v.a Vahe tänav ka sõiduteena. Tänavate piirjooned ning markeeritavate ajalooliste teede asukoht on planeeringus määratud arheoloogiliste eeluuringute 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 munakivisillutus 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.

Kõigi planeeringualal asuvate ajalooliste teede asukoht tuleb markeerida uutest teedest erineva teekattematerjaliga, soovitatav graniidist täringukivi või looduslik munakivi.

Planeeringuala parkimislahendust tuleb käsitleda tervikuna, kuna igal krundil eraldi ei ole võimalik või otstarbekas parkimiskohti rajada. Pos 6 ja Pos 9 krundile on hoovidesse planeeritud



eraldi viiekohalised väliparklad. Ülejäänud planeeringuala parkimine on planeeritud Pos 4 kavandatud kolmekorruselises parkimismajas. Parkimismajja on võimalik paigutada kuni 135 parkimiskohta. Kui esimese korruse tasapinnas rajada neljakohaline busside parkimine ning võimalik teenindavate sõidukite juurdepääs, siis väheneb sõiduautode parkimiskohtade arv u 32 koha võrra. Projekteerimisel on lubatud parkimismaja kohtade jaotust ja paigutust muuta. Parkimiskohti ning krundi juurdepääsuteid võib rajada ka Pos 1...Pos 3 ja Pos 5 planeeringu põhijoonisel planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud aladel. Parkimiskohtade jaotus planeeritud kruntide vahel tuleb vajadusel kokku leppida krundi omanike vahel vastavate servituutide seadmisega.

Vastavalt Narva linna üldplaneeringule asub planeeringuala kesklinna vööndis, kus parkimisnormatiiv on lubatud suurim väärtus. Vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 *Linnatänavad* on väikese küllastajate arvuga asutuse puhul lubatud üks parkimiskoht 200 m² hoone suletud brutopinna kohta, suure küllastajate arvuga asutuse puhul üks parkimiskoht 100 m² kohta ning restorani ja kohviku puhul üks parkimiskoht 300 m². Järgnevas tabelis on toodud kokkuvõtte normatiivsetest maksimaalsetest ning planeeritud parkimiskohtadest planeeringualal. Arvutatud on nii suure kui ka väikese küllastajate arvuga asutuste variant. Väikese küllastajate arvuga asutuse puhul on joonisel esitatud planeeritud parkimiskohti ülenormatiivselt ning neid tuleks projekteerimisel vastavalt vähendada, suure küllastajate arvuga asutuse puhul jääb esitatud parkimisarv normi piiresse. 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 küllastajate arvuga asutus (1/200); v.a Pos 5 ja Pos 9 restoran, kohvik, hotell (1/300)	Normatiivne lubatud suurim parkimiskohtade arv suure küllastajate arvuga asutus (1/100); v.a Pos 5 ja Pos 9 restoran, kohvik, hotell (1/300)	Planeeritud parkimiskohtade arv
Pos 1	590	4	2360	12	24	0
Pos 2	1226	4	4904	25	49	0
Pos 3	1947	4	7788	39	78	0
Pos 4	1992	3	5976	-	-	103...132
Pos 5	440	3	1320	4	4	0
Pos 6	441	2	882	4	9	5
Pos 7	807	1	807	4	8	0
Pos 8	834	1	834	4	8	0

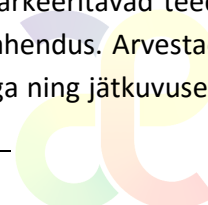
<i>Planeeritud krunt</i>	<i>Krundi suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>Hoonete suurim lubatud korruste arv</i>	<i>Maksimaalne hoonete suletud brutopind</i>	<i>Normatiivne lubatud suurim parkimiskohtade arv väikese küllastajate arvuga asutus (1/200); v.a Pos 5 ja Pos 9 restoran, kohvik, hotell (1/300)</i>	<i>Normatiivne lubatud suurim parkimiskohtade arv suure küllastajate arvuga asutus (1/100); v.a Pos 5 ja Pos 9 restoran, kohvik, hotell (1/300)</i>	<i>Planeeritud parkimis-kohtade arv</i>
Pos 9	282	kõrgem hoonestusala 2; madalam hoonestusala 1	506	2	2	5
Pos 10	0	-	-	-	-	-
Pos 11	0	-	-	-	-	-
Pos 12	0	-	-	-	-	-
Pos 13	0	-	-	-	-	-
Pos 14	0	-	-	-	-	-
Pos 15	0	-	-	-	-	-
Pos 16	0	-	-	-	-	-
Kokku	8559	-	25377	94	182	113...142

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 soovitatavalt varju all. Jalgrataste parkimiskohad lahendatakse projektiga.

5 Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted

Planeeringu põhijoonisel on näidatud võimalik säilitatav ning likvideeritav kõrghaljastus. Joonisel näidatud likvideeritavate puude arv on 142. Planeeritud hoonestatavatelt aladelt ning väljakute ja teede alalt tuleb olemasolev kõrghaljastus eemaldada. Säilitada tuleb Koidula ja Pimeaia tänava äärse vahtraallee ida poolne puuderida, v.a planeeritud kõnnitee kohal asuvad puud. Pos 4 ja Pos 5 osas tuleb tänavaäärse puuderea säilitamine otsustada projekteerimisel, sel juhul tuleb vastavad hooned ehitada tänavast piisava tagasiastega. 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. Soovitatavalt 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).

6 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 54 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*.

7 Tehnovõrgud ja rajatised

7.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala on varustatud elektri, side, vee, kanalisatsiooni, sademeveekanaliseerimise, gaasi, kaugkütte ning tänavavalgustuse liinidega.

7.2 Veevarustus

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega.

7.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

7.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

7.5 Soojavarustus

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

7.6 Gaasivarustus

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

7.7 Telekommunikatsioonivarustus

Lahendatakse edasisel planeerimisel.



8 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

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

Eesvoolu suunatav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsus 29.11.2012 määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed.“

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

9 Servituutide seadmise vajadus

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

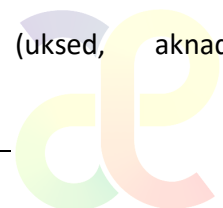
10 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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.

11 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

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

Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös võrguvaldajatega vastavalt liitumistingimustele ning tehniliste tingimuste alusel koostatud projektidele.

Pos 1...Pos 3 planeeritud raamatukogu hoonele 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.

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 - eskiis M 1:500**
- 5 Planeeringu lahendust illustreerivad kolmemõõtmelised joonised**

D Koostöö ja koostööstused planeeringu koostamisel

1 Koostööstuste ja koostöö kokkuvõte

Täidetakse edasisel planeerimisel.

