

Raekoja ja selle lähiala detailplaneering

Narva linn

Esimene köide – planeering

ESKIIS

Seotud kultuurimälestised:
Narva raekoda, 1665-1671) (ehitismälestis reg nr 14004)
Asulakoht (arheoloogiamälestis reg nr 27276)
Narva Linnakindlustused, 14.saj.-1863 (ehitismälestis reg nr 13999)



Töö nr: 1567DP1

Muinsuskaitse tegevusluba E 115/2004

Tellija: Narva linnavalitsus

Projekti juht, koostaja: Mart Hiob

Koostaja, maastikuarhitekt: Karl Hansson

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



PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

A	Üldosa	5
1	Sissejuhatus	5
2	Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus	5
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
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	10
5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	14
6	Ehitistevahelised kujad	15
7	Tehnovõrgud ja rajatised	15
7.1	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa	15
7.2	Veevarustus	15
7.3	Kanalisatsioon ja sademevesi	15
7.4	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	15
7.5	Soojavarustus	15
7.6	Gaasivarustus	16
7.7	Telekommunikatsioonivarustus	16
8	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	16
9	Servituutide seadmise vajadus	16
10	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	16
11	Planeeringu rakendamise võimalused	17
C	Joonised	19
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
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 2,1 ha. Planeeringu koostamise eesmärk on vastavalt Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringule Rüütli, Suure ja Vestervalli tänava vahelise ala koos olemasoleva Raekoja ning Tartu Ülikooli Narva Kolledži hoonega muutmine ülelinnalise tähtsusega Vanalinna linnaosa administratiiv- ja hariduskeskuseks. Kitsamad planeeringu eesmärgid on Helsingi tänava asukohta määratlemine ja planeerimine tänavana, planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, maa-aluse parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Planeeringualal asub ehitismälestisena kaitse all olev hoone „Narva raekoda, 1665-1671“ (reg nr 14004). Planeeringuala asub kogu ulatuses arheoloogiamälestise „Asulakoht“ (27276) ning ehitismälestise „Narva Linnakindlustused, 14. saj-1863“ (13999) alal.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokument on Narva linnavolikogu 26.09.2013. a otsus nr 89 *Raekoja ja lähiala detailplaneeringu algatamine*. Detailplaneeringu jooniste koostamisel on aluseks Aamos Atlas OÜ 2015. a septembris koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 081-G-15.

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

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgnevate planeeringute, uuringute, muinsuskaitse eritingimuste ning muude töödega:

- „Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering“. Kehtestatud Narva Linnavolikogu 22.11.2012 otsusega nr 132;
- „Raekoja plats 1 detailplaneering“. Kehtestatud Narva Linnavolikogu 04.09.2003 otsusega nr 106/20;
- „Endise Börsihoone maa-ala detailplaneering“. Kehtestatud Narva Linnavolikogu 28.04.2005 otsusega nr 72/54;
- „Raamatukogu ja selle lähiala detailplaneering“. Algatatud Narva Linnavolikogu 18.04.2013 otsusega nr 32;
- „Narva Raekoja ja selle lähiala detailplaneering. Muinsuskaitse eritingimused.“ OÜ Zoroaster, 2014. a, töö nr 20052014/ET;



- „Narva Raekoja ja selle lähiala detailplaneering. Arheoloogiliste eeluuringute aruanne.“ OÜ Zoroaster, 2014. a, töö nr 04082014/AE;
- „Narva raekoja kvartali arendamise kontseptsiooni koostamine“. BDA Consulting OÜ ja Komissarov Arhitektid OÜ, 2014. a.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

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

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

Narva Raekoja platsi äärsest hoonestusest on algsest restaureeritud kujul säilinud vaid raekoda, mis asub Raekoja plats 1 kinnistul. Vanalinna territoorium on hoonestatud vana tänavavõrku ja krundistruktuuri arvestamata tüüpelaamutega. Raekoja plats, Suure tänava idapoolne külg vastu Raekoja platsi, Suure ja Rütli tänava nurk ning raekojast lääne poole jääv Rütli tänava äär on jäänud hoonestamata. 2012. a valmis otse börsihoone endise asukoha taha Tartu Ülikooli Narva Kolledži uus hoone¹. Viru tänava ääres asuvad 4-korruselised silikaattelistest tüüpelaamud ning nende tagahoovis garaažikompleks ja alajaam. Raekojast lääne poole jääv ala on haljasala. Rütli tn 3 kinnistul asub puurkaev. Raekoja platsi ala on enamjaolt asfalteeritud.

Planeeringuala põhjapoolne osa asub kõrgemal reljeefil ning lõunapoolne osa madalamal. Planeeringuala põhjapiiril asuva Rütli tänava ning lõunapiiril asuva Viru tänava kõrguste vahe on ligikaudu 4 meetrit.

Ajalooliselt on raekojast lääne pool – Rütli ja Viru tänava vahel – asunud Helsingi tänav, mille asukoht on kindlaks tehtud arheoloogiliste eeluuringutega. Sellest veel lääne suunas on asunud endine linnamüür, mille asukohta on samuti täpsustatud arheoloogiliste uuringutega.

4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Narva linna Vanalinna linnaosas sõjaeelses linnakeskuses. II maailmasõda oli Narvale laastav. Linn jäi tühjaks, kuna elanikud evakueeriti läheneva lahingutegevuse eest. Narva vanalinn hävis põhjalikult Nõukogude 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

¹ Arhitektid Katrin Koov, Indrek Peil ja Siiri Vallner

murukamara ja tänavate asfaldi all valdavalt säilinud vanalinna nullkorrus – keldrid, mis jäid maa sisse.

Praeguseks on vanalinna alal säilinud muldkindlustused – Eestis väga märkimisväärsed ja suhteliselt terviklikena säilinud – ning seitse arhitektuurimälestistena kaitstavat hoonet ja üks purskkaev, kusjuures mälestised reeglina ei ole sõjajärgse uushoonestusega tajutavas kontekstis. Sõjajärgne planeering ignoreerib enne sõda eksisteerinud tänavate võrku ning välistab suures osas enne sõda eksisteerinud hoonestuse taastamise ilma pärast sõjaaegseid 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.²

Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringu järgi domineerivad planeeringuala kontaktvööndis korruselamute ja ühiskondlike ehitiste alad, vähem on ärihoonete alasid. Planeeringualast ida poole näeb üldplaneering ette avatud üldkasutatava maa-ala kuni Narva jõe äärses Pimeaia pargini. Hetkel on siin tegemist kaootilise haljasalaga. Planeeringualast lääne ja lõuna pool asuvad 3-korruselised 1950...60. aastatel rajatud korterelamud, mis on määratud miljööväertuslikuks hoonestusalaks. Need hooned järgivad enamjaolt ajaloolisi tänavaid.

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

Kogu Vanalinna linnaosa territooriumil on uushoonestuse kõrguse piiriks seatud raekoja hoone kõrgus.

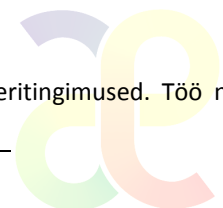
5 Muinsuskaitse eritingimused

Terviklik muinsuskaitse eritingimuste kaust asub planeeringu lisades.

Väljavõtte muinsuskaitse eritingimustest:

1. Käsitletavad kinnistud asuvad arheoloogiamälestisel „Asulakoht“, reg nr 27276 ja ehitismälestisel „Narva Linnakindlustused“, 14. saj-1863, reg nr 13999. Lisaks asub Raekoja pl 1 kinnistul ehitismälestis „Narva raekoda“, 1665-1671, reg nr 14004. See seab kinnistutele planeeritavale hoonestusele erinõuded. Kinnistutele on lubatud planeerida vaid muinsuskaitse eritingimustega lubatud muudatusi.
2. Eritingimustega käsitletavatel kinnistutel on mullatööd lubatud vaid peale arheoloogilisi uuringuid või arheoloogilise järelevalve all Muinsuskaitseameti väljaantud loa alusel.

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



3. Uue hoonestuse täpsem paigutus ning parameetrid (kõrgus, korruselisus, mahuline lahendus) tuleb kavandada lähtuvalt Narva Vanalinna üldplaneeringust.
4. Näha ette uue Läänemüüri tänava rajamine planeeringuala lääneossa. Tänav kavandada piki keskaegse linnamüüri lääneserva selliselt, et tänava idapoolne kõnnitee kattuks müüri asukoha ning laiusega. Hoonestust linnamüüri peale mitte kavandada. Linnamüüri täpne paiknemine selgitatakse välja arheoloogiliste uuringute käigus. Detailplaneeringu koostamisel lähtuda 2014. aastal OÜ Zoroaster teostatud arheoloogiliste eeluuringute materjalidest (Narva Raekoja ja selle lähiala detailplaneering. Arheoloogiliste eeluuringute aruanne. Töö nr 04082014/AE).
5. Näha detailplaneeringus ette Rüütli tänava äärse ajaloolise vaekoja hoone taastamine selle endises asukohas ning mahus. Hoone täpne asukoht selgitada välja arheoloogiliste uuringute kaudu. Vaekoja võimalikuks taastamiseks tellida eraldi muinsuskaitse eritingimused ning projekt.
6. Raekoja restaureerimine lahendada eraldi muinsuskaitse eritingimuste ja projektiga.
7. Hoonestuse planeerimisel lähtuda ajaloolisest tänavavõrgust ja tänavajoontest. Tänavajoonte täpne paiknemine selgitatakse välja arheoloogiliste uuringute käigus. Detailplaneeringu koostamisel lähtuda olemasolevast ajaloolisest kaardimaterjalist ning 2014. aastal OÜ Zoroaster teostatud arheoloogiliste eeluuringute materjalidest (Narva Raekoja ja selle lähiala detailplaneering. Arheoloogiliste eeluuringute aruanne. Töö nr 04082014/AE). Helsingi tänava ajalooline siht taastada ja võtta tänavana kasutusele.

B Planeerimise lahendus

1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeritud krundipiirid, pindala ja kasutamise sihtotstarve on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*. Raekoja pl 2 krundi edelaosa piiri on korrigeeritud, ehitusõigust ei muudeta.

2 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Kruntide kasutamise sihtotstarve on määratud vastavalt Vanalinna linnaosa üldplaneeringule. Pos 5 ja Rüütli tn 5 puhul on planeeringualal lisatud väikeses mahus ärifunktsioon, mis ei ole vastuolus üldplaneeringus määratletuga. Pos 1, Pos 3 ja Rüütli tn 5 ehitusalune pindala on planeeritud lähtuvalt üldplaneeringust kuni 70% krundi pinnast. Pos 2 ja Pos 5 kruntide täisehitus on planeeritud suurem (vastavalt 92% ja 100%), kuna nende kruntide hoonete katustele ulatub planeeritud Stockholmi plats. Pos 4 säilib olemasolev hoone (raekoda). Pos 8 on ette nähtud Rüütli tänava äärse ajaloolise vaekoja hoone taastamine selle endises asukohas ning mahus. Hoone täpne asukoht tuleb selgitada välja arheoloogiliste uuringute kaudu.

Planeeringu realiseerimiseks tuleb planeeringualal likvideerida kõik olemasolevad hooned, v.a ehitismälestis Narva raekoda.

3 Arhitektuurinõuded ehitistele

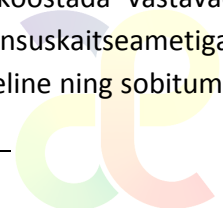
Nõuded hoonete kõrgusele, korruste arvule ning katusekaldele on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Kõik planeeringualal tehtavad mullatööd on lubatud vaid peale arheoloogilisi uuringuid või arheoloogilise järelevalve all Muinsuskaitseameti väljaantud loa alusel.

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

Vastavalt üldplaneeringule on detailplaneeringus ette nähtud Rüütli tänava äärse ajaloolise vaekoja hoone taastamine (Pos 8) selle endises asukohas ning mahus. Hoone täpne asukoht tuleb selgitada välja arheoloogiliste uuringute kaudu. Vaekoja võimalikuks taastamiseks tuleb koostada eraldi muinsuskaitse eritingimused ning projekt, mis tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Kuna vaekoja asukoht jääb Rüütli tänav 2 asuvale elamule väga lähedale ning tõenäoliselt osaliselt ka selle alale, siis on vaekoja taastamine esialgses asukohas täies mahus võimalik peale Rüütli tn 2 hoone (osalist) lammutamist.

Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 5 ja Rüütli tn 5 hoonete ehitamiseks tuleb koostada vastavad muinsuskaitse eritingimused ning projekt, mis tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Nendele kruntidele ehitatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ning sobituma ajaloolise vanalinna miljösse.



Soovitav on Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 5 ja Rüütli tn 5 hooned lahendada ühtse projektiga, et tagada nende arhitektuurne ning funktsionaalne kokkusobivus. Pos 1 hoone parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb läbi viia koostöös Narva linnavalitsusega arhitektuurivõistlus. Sama võistlusega tuleb lahendada ka Pos 2, Pos 4 ja Pos 5 alale kavandatud Stockholmi plats ning soovitatavalt Pos 2, Pos 3, Pos 5 ja Rüütli tn 5 hoonestus ning Pos 6 pargiala.

Pos 1 on kavandatud Narva linnavalitsuse uue hoone rajamine. BDA Consulting OÜ ja Komissarov Arhitektid OÜ 2014. a koostatud ruumiprogrammi kohaselt on linnavalitsuse hoone vajalik brutopind u 5400 m². Planeeritud suurim lubatud ehitusalune pindala 2715 m² võimaldab linnavalitsusele vajalikud ruumid lahendada kahekorruselise või kõrgema hoonemahuga. Võimalik on rajada kuni 4-korruselise hoone, mille brutopind on kuni kaks korda linnavalitsuse vajadusest suurem. Hoone esimesele korrusele on soovitatav rajada avalikkusele suunatud äripindu (kuni 20% brutopinnast). Hoonestusala Viru tänava poolsesse ossa on võimalik tänava tasapinnas rajada hoonealune parkla. Viru tänav asub reljeefil Rüütli tänavast u 3 m madalamal, mistõttu on parkimiskorrus võimalik rajada lisaks neljale tervenisti maapealsele korrusele.

Pos 3 on planeeritud vastavalt üldplaneeringule kuni 4-korruselised ühiskondliku funktsiooniga hooned, mille esimestel korrustel on soovitatav rajada avalikkusele suunatud äripindu (kuni 20% brutopinnast). Rüütli tn 5 maakasutus on vastavalt üldplaneeringule ühiskondlike ehitiste ala, krundi praegune katastriüksuse sihtotstarve on ärimaa. Detailplaneeringuga on antud võimalus Rüütli tn 5 krundile ehitada kuni 4-korruselised nii ühiskondliku funktsiooniga hooneid kui ka ärihooneid ning ka vastavaid funktsioone kombineerida.

Pos 5 on Viru tänava äärde planeeritud ühekorruseline äriotstarbeline hoone ning selle tahta Pos 2 krundile samuti ühekorruseline parkimismaja. Pos 5 ja Pos 2 hoonete katus peab jääma loodava Stockholmi platsi tasapinda ning tuleb integreerida nimetatud linnaväljaku koosseisu. Pos 2 ja Pos 5 katuste kõrgus tuleb täpsustada seoses arheoloogiliste uuringutega, võimaliku välja kaevatava Helsingi tänava kõrgusega ning rajatava Stockholmi platsi kõrgusega.

4 Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala kruntide juurdepääs on Rüütli, Viru ja Suurelt tänavalt. Kuna Rüütli tn 5 krunt ei piirne tänavaga, on seda teenindava transpordi juurdepääs võimalik lahendada läbi Pos 4 planeeritud parkimisala. Pos 3 võib juurdepääsutee rajada Rüütli tänavalt tänava poolt.

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

Suure tänava sõidutee piirjooned on planeeritud vastavalt endise börsihoone maa-ala detailplaneeringule. Planeeringu põhijoonisel on näidatud ka võimalikud Rüütli tänava perspektiivsed piirjooned ajaloolise tänavakoridori taastamise korral. Hetkel ei ole ajaloolise tänavakoridori taastamine võimalik olemasolevate hoonete tõttu. Rüütli tänava servade täpne paiknemine selgitada välja arheoloogiliste uuringute käigus. Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud ajaloolisest kaardimaterjalist ja Raekoja hoonest.

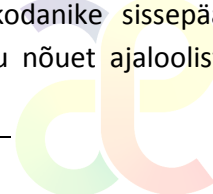
Rüütli tänava teede piirjooni on eeskätt vaekoja hoone taastamise korral vajalik muuta. Rüütli tänava Raekoja platsiga ning Pos 4ga piirnevas lõigus on sõidutee põhjapoolne serv planeeritud ajaloolise kaardimaterjali alusel ajaloolise tee serva järgi. Rüütli tänava põhjapoolsesse serva on planeeritud kahele poole vaekoja hoonet 12 parkimiskohta. Vaekoja hoone kohal on raekoja ning vaekoja hoonete vaheline ruum 8 m, mistõttu on planeeritud sõiduteele kitsendus (sõidutee laius 3,5 m), mis sulgeb ühe sõiduraja (sarnaselt praegusele olukorrale Suurel tänaval endise börsihoone nurga juures). Kui kõnnitee on võimalik rajada läbi taastatava vaekoja hoone, siis on võimalik sõidutee rajada kõnnitee võrra laiem (kuni 5,5 m).

Raekojust lääne pool on planeeritud taastada põhja-lõuna suunaline endine Helsingi tänav jalakäijate tänavana. Tänav asukoht on täpsustatud arheoloogiliste eeluuringute käigus. Ajaloolise tee laius on ligikaudu 6 m. Helsingi tänavast lääne pool on planeeritud endise läänemüüri asukohale rajada samuti jalakäijate tee. Läänemüüri asukoht on arheoloogiliste uuringutega osaliselt kindlaks tehtud. Projekteerimise eelselt tuleb müüri asukoha täpsustamiseks läbi viia täiendavad arheoloogilised uuringud. Ajaloolised tänavad ning linnamüüri asukoht tuleb markeerida teekattematerjaliga (soovitavalt looduliku kivi kate – munakivi või täringukivi). Helsingi tänava osas võib kaaluda ka ajaloolise munakivisillutise väljakaevamist (arheoloogilise uuringu järgi 0.6...0.7 m sügavusel), ning tänava taastamist endisel kõrgusel, sel juhul langetada vastavalt ka kavandatava Stockholmi platsi ala pinda ning võimalusel ka Rüütli tänava pinda endisele kõrgusele.

Raekoja hoone lääne ja lõunaküljele, kuni Viru tänavani, on planeeritud Stockholmi platsi rajamine, mis Narva raekoja kvartali arendamise kontseptsiooni järgi peaks kujunema linna uueks peaväljakuks. Väljakut piiritleb lääne poolt Pos 1, Pos 3 ja Rüütli tn 5 planeeritud hoonefront ning idast raekoda ning TÜ Narva Kolledži hoone. Sellest peaks saama aktiivne linnaväljak, kus toimuvad linna jaoks olulised sündmused. Raekoja plats on teadvustatult ajalooline linna keskväljak, mis toetab peaväljakut, kuid on tegelikult peaväljakuks täna liiga väike. Planeeritud Stockholmi platsi pind ulatub Rüütli tänavast kuni Viru tänavani, st väljaku pind jääb ka Pos 2 parkimismaja ning Pos 5 ärihoone katusele. Kuna Viru tänav asub madalamal reljeefil, on taastatava Helsingi tänava Viru tänava poolsesse otsa planeeritud kaldtee rajamine (soovitavalt kaldega kuni 5%).

Narva raekoja kvartali arendamise kontseptsiooni järgi tuleb Stockholmi platsi puhul arvestada järgnevate teguritega:

- Arvestada Vanalinna üldplaneeringut, muinsuskaitse nõudeid (sh eritingimusi) ja projekte;
- Stockholmi plats on mitmeotstarbeline avalik linnaruum aktiivseks kasutuseks. Tagada tuleb sujuv ühendus tasandite vahel. Linnavalitsuse uus hoone avaneb Stockholmi platsile. Linnavalitsuse kvartali ümber on jalakäijate ala: ühel pool plats ja Helsingi tänav, teisel pool Läänemüüri tänav. Linnavalitsuse hoone esindusfassaad avaneb Stockholmi platsile: seal asub peasissepääs, samuti kodanike sissepääs teenindussaal. Ühtlasi tuleb arvestada vanalinna üldplaneeringu nõuet ajalooliste



sillutiste ja hoonete markeerimisel. Helsingi tänava markeeringu analoogne tähistus on Tallinnas, kus Harju tänav on markeeritud Vabaduse platsil.

- Haljastus arvestab platsi mastaapi ning olulisust. Platsi kasutus on sesoonselt erinev: arvestada konteinerhaljastuse, istumisalade, kontserdipaikade planeerimisel. Lahendus leitakse ideevõistlusega.
- Platsi väikeobjektid ja mööbel peavad olema nüüdisaegsed. Linnamööbel on lõimitud platsiga ja erinevate kasutajagruppide vajadusi arvestav (trepid, pandused, istumistasandid, kaskaad, terrassid, liumägi). Võimalikud tänavaspori elemendid on lõimitud platsiga – sh on turvalised, aga mitte rõhutatult ainult selleks otstarbeks kujundatud. Lahendus leitakse ideevõistlusega.
- Väljaku valgustus peab olema kaasaegne. Tänavavalgustuse projekteerimisel tuleb arvestada kehtivaid tänavate valgustamise norme ning ümbritsevat hoonestust. Lahendus leitakse ideevõistlusega. Stockholmi platsil on erinevate valgusmängude kujundamise võimalus.
- Kohvikute (sh vinoteegid jm) asukoht Raekoja platsil ja linnavalitsuse hoone esimesel korrusel. Võimalusel asub kohvikuid ka lähipiirkonnas teistes hoonetes.

Narva raekoja kvartali arendamise kontseptsiooni järgi, kui Stockholmi platsist saab linna uus peaväljak, jääb Raekoja plats intiimseks peaväljakut toetavaks väljakuks, mis samas toimib iseseisva ajaloolise keskusena. Raekoja platsi ääristavad uus maamärgiline TÜ Narva Kolledž ja ajalooline raekoja hoone (millesse kolib linnavolikogu saal ning turismiinfo keskus, keldrikorrusele kohvik, restoran, vinoteek või teetuba). Plats liitub ruumiliselt avara haljasalaga, mis omakorda liitub Pimeaia tänava ja jõeäärse rekreatsioonialaga.

Raekoja platsi taastamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Raekoja platsi lahendamisel arvestada Villem Tomiste ja Veronika Valgu 2002. a arhitektuurivõistluse võidutööga, mille on Narva linnavalitsus heaks kiitnud, ja kaasata autorid. Raekoja platsi katmiseks vajalikud kivid on Sihtasutus Pro Narva juba osaliselt hankinud. Praeguse asfaldi all on Narva linnaplaneerimise ameti esindajate sõnul säilinud munakivisillutis u 0,5 m meetri sügavusel suurel määral. 2002. a Raekoja platsi uuendamise projektis ette nähtud ümmargusi kive saab kasutada osaliselt kombineerituna (näiteks trasside asukohal) vana munakivisillutisega. Täpne lahendus tuleks täpsustada Raekoja platsi võistlustöö autoritega. Kivid asuvad raekoja keldris.
- Fassaadivalgustus, mis kuulub algse Raekoja platsiga seotud tegevuste juurde. Raekoja platsi valgustus peab olema kaasaegne. Sealhulgas võiks kaaluda vaatamängulise valgustuse lahendust, näiteks prožektorid igaõhtuste valgusmängude läbiviimiseks raekoja hoonel vms.
- Platsi süvendamisel tekkiv kõrguste vahe annab võimaluse rajada platsi perimeetrisse istepingi või rinnatise. Platsil võib kasutada lisaks veel mittestatsionaarset liigutatavat mööblit vastavalt vajadusele. Platsi uued tänavavalgustid võiksid asuda perimeetris,

platsi kahel küljel või ümbritsevate hoonete fassaadidelt, sh tuleb arvestada kehtivaid tänavate valgustamise norme ning ümbritsevat hoonestust. Ühtlasi arvestada vanalinna üldplaneeringu nõuet ajalooliste sillutiste ja hoonete markeerimisel.

- Raekoja hoone soklikorruse uste kasutamiseks on vaja raekoja platsi tasand 0,5 meetri võrra (kus asub ka ajalooline sillutis) madalamaks viia. Kolledži hoone ehitamisel on sellega arvestatud.

Kõigi planeeringualal asuvad ajalooliste teede asukoht tuleb markeerida uutest teedest erineva teekattematerjaliga, soovitavalt graniidist täringukivi või loodusliku munakiviga.

Planeeringuala parkimislahendust tuleb käsitleda tervikuna, kuna igal krundil eraldi ei ole võimalik või otstarbekas parkimiskohti rajada, nt Rüütli tn 5 ja Pos 3. Planeeringuala parkimine on planeeritud Pos 1 ja Pos 2 kavandatud parkimismajas ning Pos 4 ja Rüütli tänava äärses väliparklas. Pos 4 on raekoja tagusele platsile lähtuvalt Vanalinna üldplaneeringust planeeritud parkla (18 kohta). Pos 1 hoone soklikorrusele on planeeritud juurdepääsuga Viru tänavalt parkimismaja, kuhu on võimalik rajada kuni 60 parkimiskohta. Pos 2 on planeeritud juurdepääsuga Viru tänavalt parkimismaja, kuhu on võimalik rajada kuni 38 parkimiskohta. Rüütli tänava äärde on planeeritud 12 parkimiskohta. Kokku on planeeritud 124 parkimiskohta. 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 külastajate arvuga asutuse puhul lubatud üks parkimiskoht 200 m² hoone suletud brutopinn kohta, suure külastajate arvuga asutuse puhul üks parkimiskoht 100 m² kohta ning restorani ja kohviku puhul üks parkimiskoht 300 m². Järgnevas tabelis on toodud kokkuvõtte normatiivsetest maksimaalsetest ning planeeritud parkimiskohtadest planeeringualal. Arvutatud on nii suure kui ka väikese külastajate arvuga asutuste variant. Väikese külastajate arvuga asutuse puhul on joonisel esitatud planeeritud parkimiskohti ülenormatiivselt ning neid tuleks projekteerimisel vastavalt vähendada, suure külastajate arvuga asutuse puhul jääb esitatud parkimisarv normi piiresse. Täpne parkimiskohtade arv tuleb määrata projekteerimisel vastavalt ehitatavate hoonete reaalsele brutopinnale ning reaalsele vajadusele ning mitte ületades normatiivi.



Tabel 1

Parkimiskohtade kontrollarvutus

<i>Planeeritud krunt</i>	<i>Krundi suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>Hoonete suurim lubatud korruste arv</i>	<i>Maksimaalne hoonete suletud brutopind</i>	<i>Normatiivne suurim lubatud parkimiskohtade arv väikese küllastajate arvuga asutus (1/200); v.a Pos 5 restoran, kohvik (1/300)</i>	<i>Normatiivne suurim lubatud parkimiskohtade arv suure küllastajate arvuga asutus (1/100); v.a Pos 5 restoran, kohvik (1/300)</i>	<i>Planeeritud parkimiskohtade arv planeeringu põhijoonisel</i>
Pos 1	2715	4	10860	54	109	60
Pos 2	1126	-	-	-	-	0
Pos 3	410	4	1640	8	16	0
Pos 4	745	3	2235	11	22	14
Pos 5	431	1	431	1	1	38
Pos 6	0	-	-	-	-	0
Pos 7	0	-	-	-	-	0
Pos 8	130	2	260	1	3	0
Pos 9	0	-	-	-	-	0
Rüütli tn 5	300	4	1200	6	12	0
Raekoja plats	0	-	-	-	-	0
Rüütli tänav	0	-	-	-	-	0
Kokku	5857	-	16626	82	163	112

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

5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu põhijoonisel on näidatud võimalik säilitatav ning likvideeritav kõrghaljastus. Planeeritud hoonestusaladelt ning väljakute ja teede alalt tuleb olemasolev kõrghaljastus eemaldada. Kogu planeeringulahenduse realiseerumisel on eeldatav vajalik likvideeritavate puude arv 62. Kui projektlahendus võimaldab, võib planeeringu joonistel likvideeritavana näidatud puid, mis on heas tervislikus seisukorras, ka säilitada. Säilitada tuleb Viru tänava äärsed puudered, v.a planeeritud kruntide juurdepääsuteede kohal asuvad puud.

Pos 6 on planeeritud avalikuks pargialaks, millele tuleb koostada terviklik kujundusprojekt. Soovitav on leida alale parim lahendus ideevõistlusega koos Pos 1 planeeritud hoonega ning Stockholmi platsiga. Pos 6 krundil asuvaid olemasolevaid puid võib kujunduslahenduse tulemusel vajadusel likvideerida.

Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu planeeringuala piires arvestades tehnovõrkude kaitsevöönditega. Projekteerimisel tuleb ette näha pargiteede, prügikonteinerite, pinkide, valgustite ja muu vajaliku inventari kompleksne lahendus. Stockholmi platsi ning Raekoja platsi kujunduslahenduses tuleb arvestada ka peatükis 4 kirjeldatuga.

Vastavalt Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringule ei ole ühiskondlike ehitiste alal kohustuslikku krundi haljastusprotsenti seatud. Ärihoonete alal on üldplaneeringu kohaselt nõutud krundi heakorrasstatud haljastamine vähemalt 10% ulatuses krundi pindalast. Planeeritud äriotstarbelised krundid, kus tuleb tagada haljastamine vähemalt 10% ulatuses krundi pindalast on Pos 5 ning Rüütli tn 5 (võimalik ka ühiskondliku hoone maakasutus). Pos 5 haljastuse võib rajada ka katusehaljastusena Stockholmi platsi koosseisus (nt konteinerhaljastus). Kõigi avaliku funktsiooniga hoonete ehitusprojekti juurde tuleb koostada haljastusprojekt, kus on täpselt määratud katendite tüübid ja haljastuse liigilisus.

6 Ehitistevahelised kujud

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

7 Tehnovõrgud ja rajatised

7.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala on varustatud elektri-, side-, vee-, kanalisatsiooni, sademeveekanaliseerimise, gaasi-, kaugkütte ning tänavavalgustuse liinidega. Veski tn 6a krundil asub elektrilajaam. Rüütli tn 3 asub veehaare, mis on kavas likvideerida. Viru tn 11a asub elektrilajaam.

7.2 Veevarustus

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

Tuletõrjervee 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 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnaohtlike 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. Lisaks asub Raekoja plats 1 kinnistul ehitismälestis „Narva raekoda“, 1665-1671, reg nr 14004. Planeeringualal on tegevused lubatud vastavalt Muinsuskaitseadusele. Enne ehitustööde algust tuleb planeeringualal (sh tänavate ja trassikoridoride osas) läbi viia arheoloogiline lausuuring.

9 Servituutide seadmise vajadus

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

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

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

Kõik planeeringualal tehtavad mullatööd on lubatud vaid peale arheoloogilisi uuringuid või arheoloogilise järelevalve all Muinsuskaitseameti poolt välja antud loa alusel.



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**

D Koostöö ja koostõlastused planeeringu koostamisel

1 Koostõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Täidetakse edasisel planeerimisel.

