

## OTSUS

Narva

18.05.2017 nr 30

### **Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine**

#### **1. Asjaolud ja menetluse käik**

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet. Planeering algatati Narva Linnavalikogu 26.09.2013 otsusega nr 89 "Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine". Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringu ala pindala on ca 2,1 ha.

Planeering on kooskõlastatud lähteseisukohtades loetletud asutuste ja isikutega (Muinsuskaitseamet, Maa-amet, Päästeamet, Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet, Linna Arenduse ja Ökonoomika Amet, AS Gaasivõrgud, Telia Eesti AS, VKG Elektrivõrgud, AS Narva Soojusvõrk, AS Narva Vesi). Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kooskõlastas Artes Terrae OÜ koostatud Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringu (töö nr 156DP1) 28.04.2017.

Vastuvõtmisele esitatud Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on vastavalt Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringule Rüütli, Suure ja Vestervalli tänavate vahelise ala koos olemasoleva Raekoja ning Tartu Ülikooli Narva Kolledži hoonega muutmine ülelinnalise tähtsusega Vanalinna linnaosa administratiiv- ja hariduskeskuseks. Sinna on mõeldud rajada uus linnavalitsuse hoone. Keskuse planeerimise nõudeks on ajaloolise Helsingi tänava asukoha määratlemine, väljakaevamine ja kasutusele võtmine tänavana. Peale ajaloolise Helsingi tänava ja Läänemüüri asukoha väljaselgitamist arheoloogiliste uuringute abil täpsustada Rüütli tn 5 ajaloolised krundipiirid, vajadusel võib täpsustada ka ülejäänud planeeringuala kruntide piire.

Pos 1 on kavandatud Narva linnavalitsuse uue hoone rajamine. Planeeritud suurim lubatud ehitusalune pindala 2715 m<sup>2</sup> 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 umbes 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 hooned kui ka ärihooneid ning ka vastavaid funktsioone kombineerida.

Pos 4 säilib olemasolev raekoja hoone. Pos 4 on raekoja tagusele platsile lähtuvalt Vanalinna üldplaneeringust planeeritud parkla (20 kohta), see parkla on planeeritud ajutisena ning likvideeritakse peale Pos 1 ja Pos 2 parklate väljaehitamist.

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

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.

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

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. Katusekalle peab olema suurem kui 30 kraadi.

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

Detailplaneering lahendab muu hulgas maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused, määrab tehnovõrkude asukohad.

Kuna planeeringuala asub Narva linna Vanalinna linnaosas on detailplaneeringu koostamise aluseks arheoloogilised eeluuringud ja muinsuskaitse eritingimused, mis tuleb teostada peale planeeringu algatamist ja enne eskiislahenduse esitamist.

Vastuvõetav Raekoja ja selle lähiala detailplaneering on kooskõlas kehtiva Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringuga.

Narva linna Vanalinna linnaosa üldplaneeringu menetluse käigus on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne. Kuna vastuvõetav Raekoja ja selle lähiala detailplaneering ei too kaasa kehtiva üldplaneeringu muutmise ega täpsustamise ettepanekut, siis eraldi KSH koostamine pole nõutav.

## **2. Õiguslikud alused**

2.1. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1 kohaselt enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud menetletakse lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 3 nimetatud juhtudel.

2.2. Enne 01.07.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 18 lõike 1 alusel kohalik omavalitsus teeb planeeringu vastuvõtmise otsuse ja korraldab planeeringu avaliku väljapaneku.

2.3. Narva linna ehitusmääruse § 10 lõike 2 punkti 1 kohaselt linnavolikogu teeb otsuse planeeringu vastuvõtmiseks.

## **3. Otsus**

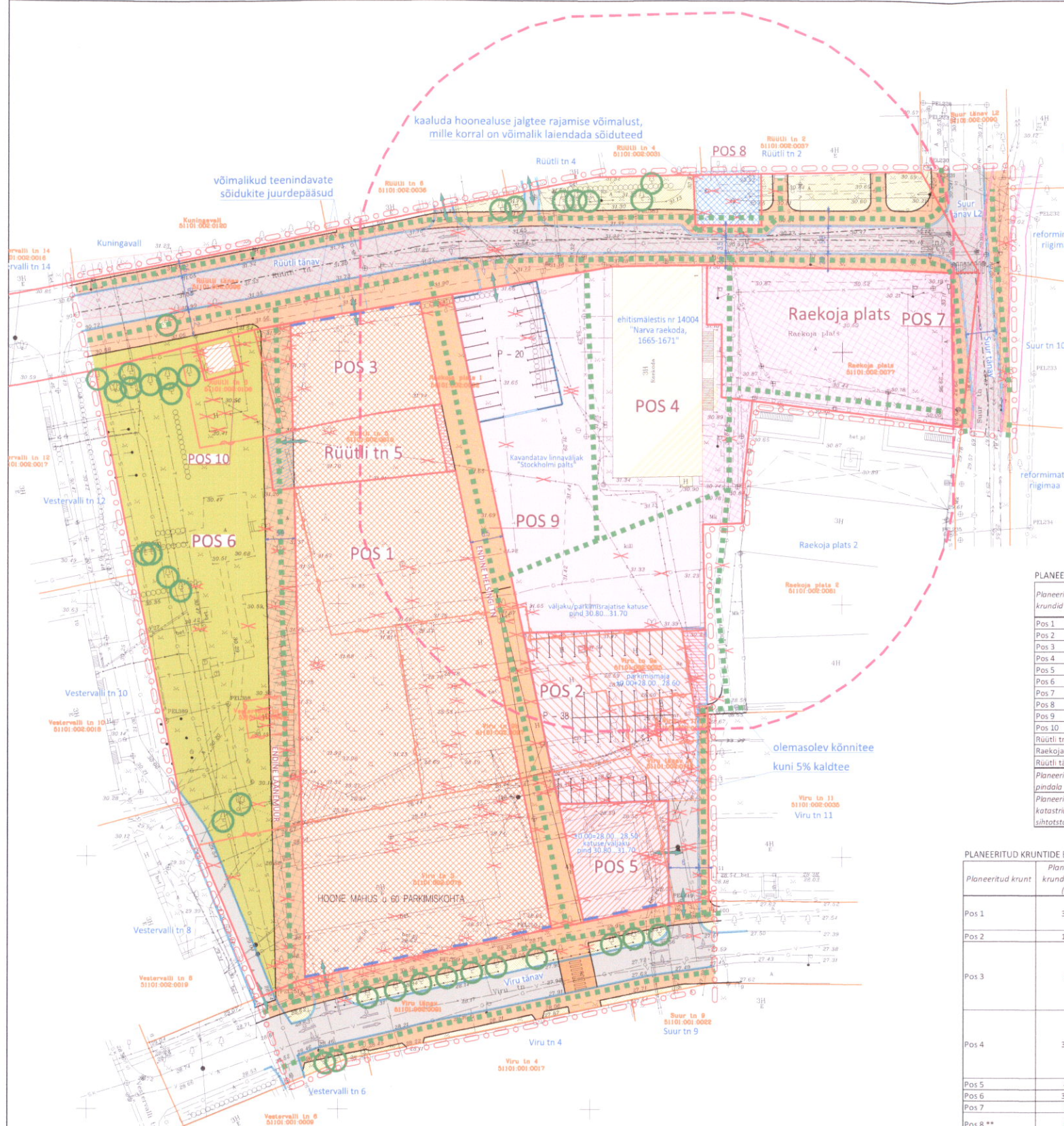
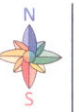
Võtta vastu Narva linnas Vanalinna linnaosas Raekoja ja selle lähiala detailplaneering pindalaga ca 2,1 ha, Artes Terrae OÜ töö nr 156DP1 (vastavalt lisatud detailplaneeringu põhijoonisele – Lisa 1) ning korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.

#### **4. Rakendussätted**

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes „Põhjarannik“ ja “Город” ning ameti veebilehel.
- 4.2. Käesolev otsus jõustub teatavakstegemisest.
- 4.3. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul jõustumisest.



Aleksandr Jefimov  
Linnavolikogu esimees



**TINGMÄRGID:**

- planeeringuala piir
- olemasolev säilib krundipiir
- likvideeritav krundipiir
- planeeritud krundipiir
- planeeritud kõrgem hoonealusala (4 k) kohustusliku ehitusjoonega
- planeeritud madalam hoonealusala (1 k) kohustusliku ehitusjoonega
- planeeritud parkimismaja hoonealusala
- planeeritud taastatava ajaloolise hoone hoonealusala
- olemasolev restaureeritav hoone
- olemasolev säilitatav puu
- likvideeritav ehitus / puu
- planeeritud sõiduteede / jalgteede piirjooned
- planeeritud sõidutee ala
- planeeritud kõnnitee ala
- planeeritud kõnniteena markeeritav ajalooline Helsingi tänav
- planeeritud endist Läänemüüri asukohta markeeriv kõnnitee
- planeeritud markeeritav ajalooline tänav asukoht
- parkimiskohad / parkimiskohtade arv
- planeeritud juurdepääs krundile / liiklussuunad
- planeeritud peamised jalakäijate liikumisteed / Ülekäigurada
- planeeritud haljasala
- planeeritud väljaku ala
- planeeritud pargiala
- ehitismääratise kaitsevööndi piir
- perspektiivsed Suure tänav sõidutee / kõnnitee piirjooned
- ajaloolise tänavakoridori taastamise korral
- planeeritud üleehitusservituudi ala
- planeeritud teeservituudi ala
- planeeritud võimalik krundi juurdepääsute piirjoon

**PLANEERITUD KRUNTIDE MOODUSTAMINE**

| Planeeritud krundid                       | Reformimata riigimaa (jaotatav) | Raekoja plats 1 (jaotatav) | Raekoja plats 2 (jaotatav) | Rüütli tn 3 (jaotatav) | Rüütli tn 5 | Viru tn 3 (jaotatav) | Viru tn 9a (liidetav) | Viru tn 9b (jaotatav)                         | Vestervalli tn 10a (liidetav) | Viru tn 11a (liidetav) | Viru tänav /1 (jaotatav) | Rüütli tänav (jaotatav)              | Planeeritud krundi pindala (m <sup>2</sup> ) |
|---|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|-------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--|
| Pos 1                                     | 887                             | 921                        |                            |                        |             | 1430                 |                       | 638   |                               |                        |                          |                                      | 3877   |
| Pos 2                                     |                                 | 21                         |                            |                        |             | 145                  | 259                   | 359   |                               | 87                     | 358                      |                                      | 1228   |
| Pos 3                                     |                                 | 585                        |                            |                        |             |                      |                       |   |                               |                        |                          |                                      | 585  |
| Pos 4                                     |                                 |                            | 3320                       |                        |             |                      |                       | 7   |                               |                        |                          |                                      | 3327   |
| Pos 5                                     |                                 |                            |                            |                        |             | 408                  |                       |   |                               |                        | 23                       |                                      | 431  |
| Pos 6                                     | 2492                            | 106                        | 269                        |                        |             | 466                  |                       |   | 55                            |                        |                          |                                      | 3388   |
| Pos 7                                     |                                 | 111                        |                            |                        |             |                      |                       |   |                               |                        |                          |                                      | 111  |
| Pos 8                                     |                                 |                            |                            |                        |             |                      |                       |   |                               |                        |                          | 135                                  | 135  |
| Pos 9                                     |                                 |                            | 433                        |                        |             | 197                  |                       | 217   |                               |                        |                          |                                      | 848  |
| Pos 10                                    |                                 |                            |                            | 55                     |             |                      |                       |   |                               |                        |                          |                                      | 55   |
| Rüütli tn 5                               |                                 |                            |                            |                        | 424         |                      |                       |   |                               |                        |                          |                                      | 424  |
| Raekoja plats                             |                                 | 1330                       |                            |                        |             |                      |                       |   |                               |                        |                          |                                      | 1330   |
| Rüütli tänav                              |                                 |                            |                            |                        |             |                      |                       |   |                               |                        |                          | 3333                                 | 3333   |
| Planeeringuaine pindala                   |                                 | 1441                       | 5385                       | 324                    | 424         | 2647                 | 260                   | 1222  | 55                            | 87                     | 380                      | 3478, sellest planeeringuainalt 3078 |  |
| Planeeringuaine katastrilise sihtotstarve |                                 | Transpordimaa              | Ühiskondlike ehitiste maa  | Tootmismaa             | Ärimaa      | Elumumaa             | Elumumaa              | Tootmismaa 75%; Ühiskondlike ehitiste maa 25% | Tootmismaa                    | Tootmismaa             | Transpordimaa            | Transpordimaa                        |  |

**PLANEERITUD KRUNTIDE EHTISÜLGUS JA PEAMISED ARHITEKTUURINÕUDED**

| Planeeritud krunt | Planeeritud krundi pindala (m <sup>2</sup> ) | Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed  | Krundi suurim lubatud ehitusalune pindala | Lubatud suurim hoone arvu | Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus / suhteline kõrgus maapinnast | Hoone suurim lubatud korruste arv | Lubatud katusekalle kraadides | Võimalik katastrilise sihtotstarve              |
|-------------------|--|--|---|---------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------|---|
| Pos 1             | 3877   | 80-100% valitsus- ja ametiasutuste maa (ÜV); 0-20% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK)  | 2715                                      | 3                         | 47.90 / Rüütli tn pool 16 m, Viru tn pool u 20 m                  | 4+                                | üle 30°                       | 80-100% ühiskondlike ehitiste maa; 0-20% ärimaa |
| Pos 2             | 1228   | 100% parkimisehitise maa (LP); kergliiklusmaa (LK)   | 1126                                      | 1                         | 31.70 / 3,8 m***  | 1                                 | 0-5°                          | 100% transpordimaa või ärimaa                   |
| Pos 3             | 585  | 80-100% kultuuri- ja spordiasutuste maa (ÜK); tervishoiuasutuste maa (ÜT); sotsiaalhoolekandeametuste maa (ÜP); teadus- ja kõrgharidusametuste maa (ÜH); valitsus- ja ametiasutuste maa (ÜV); 0-20% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) | 410                                       | 2                         | 47.90 / 16 m  | 4                                 | üle 30°                       | 80-100% ühiskondlike ehitiste maa; 0-20% ärimaa |
| Pos 4             | 3327   | 80-100% kultuuri- ja spordiasutuste maa (ÜK); tervishoiuasutuste maa (ÜT); sotsiaalhoolekandeametuste maa (ÜP); teadus- ja kõrgharidusametuste maa (ÜH); valitsus- ja ametiasutuste maa (ÜV); 0-20% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) | 745                                       | 1                         | olemasolev  | olemasolev (3)                    | olemasolev                    | 80-100% ühiskondlike ehitiste maa; 0-20% ärimaa |
| Pos 5             | 431  | 100% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK)  | 431                                       | 1                         | 31.70 / 3,8 m***  | 1                                 | 0-5°                          | 100% ärimaa                                     |
| Pos 6             | 3388   | 100% haljasala maa (HP)  | 0   | 0                         | -   | -                                 | -                             | 100% üldkasutatav maa                           |
| Pos 7             | 111  | 100% tee ja tänava maa (LT)  | 0   | 0                         | -   | -                                 | -                             | 100% transpordimaa                              |
| Pos 8 **          | 135  | 0-100% kultuuri- ja spordiasutuste maa (ÜK); 0-100% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK)   | 130 **                                    | 1 **                      | 41.00 / 10 m **   | 2 **                              | liigikaudu 30° **             | 0-100% ühiskondlike ehitiste maa; 0-100% ärimaa |
| Pos 9             | 848  | 100% kergliiklusmaa (LK)   | 0   | 0                         | -   | -                                 | -                             | 100% transpordimaa                              |
| Pos 10            | 55   | 100% gaasi tootmise ja jaotamise ehitise maa   | 25  | 0                         | 34.00 / 3 m   | 1                                 | vaba                          | 100% tootmismaa                                 |
| Rüütli tn 5       | 424  | 0-100% kultuuri- ja spordiasutuste maa (ÜK); tervishoiuasutuste maa (ÜT); sotsiaalhoolekandeametuste maa (ÜP); teadus- ja kõrgharidusametuste maa (ÜH); valitsus- ja ametiasutuste maa (ÜV); 0-100% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) | 300                                       | 2                         | 47.90 / 16 m  | 4                                 | üle 30°                       | 0-100% ühiskondlike ehitiste maa; 0-100% ärimaa |
| Raekoja plats     | 1330   | 100% linnavaljaku maa (LV)   | 0   | 0                         | -   | -                                 | -                             | 100% transpordimaa                              |
| Rüütli tänav*     | 3333   | 100% tee ja tänava maa (LT)  | 0   | 0                         | -   | -                                 | -                             | 100% transpordimaa                              |

\* Rüütli tänav kinnistul korrigeeritakse krundi piiri, ehitusõigust ei muudeta;  
 \*\* Pos 8 on planeeritud taastatava ajaloolise kaalukoda endises asukohas ning mahus. Hoone täpne asukoht selgitada välja arheoloogiliste uuringute kaudu. Hoone täpne maht ning arhitektuuridetailid tuleb täpsustada täiendavate muinsuskaitse eritingimuste ja projektiga;  
 \*\*\* Pos 2 ja Pos 5 katuse kõrgus tuleb täpsustada seoses arheoloogiliste uuringutega, võimaliku vältimiseks kaevatava Helsingi tänav kõrgusega ning rajatava Stockholm platsi kõrgusega. Pos 2 ja Pos 5 katused on planeeritud Stockholm platsi osaks.



**Artes Terræ** MAASTIKUARHITEKTID  
 Raekoja ja selle lähiala detailplaneering  
 Planeeringu põhijoonis