Töö nr **23004671** | 09.10.2026

# Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneering

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

## Seletuskiri ja joonised

Tartu 2026

**Liisi Ventsel** | projektijuht – planeerija (alates 02.2024)
ruumilise keskkonna planeerija (kutsetunnistus nr 176298)

**Eeva-Anette Värk** | planeerija-joonestaja, alates 10.2024

**Liina Ollema** | projektijuht-planeerija (kuni 01.2024),

**Jaanus Aavik** | koordinaator (kuni 01.2024)

**Narva Linnavalitsus** | planeeringu koostamisest huvitatud isik

**Narva Linnavalitsus** | planeeringu koostamise korraldaja

HENDRIKSON DGE

www.dge.ee

# Sisukord

A - SELETUSKIRI ..... 5

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK ..... 5

2. PLANEERINGUALA JA KONTAKTVÖÖNDI ÜLEVAADE, ANALÜÜS NING JÄRELDUSED ..... 6
2.1. Olemasolev olukord planeeringualal ..... 6
2.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike ning muinsuskaitseliste seoste analüüs ..... 8
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ..... 12
2.4. Planeeringuala ja selle kontaktvööndi analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid ..... 13

3. PLANEERINGULAHENDUS ..... 14
3.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ja valiku põhjendused ..... 14
3.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine ..... 15
3.3. Kruntide hoonestusalad ..... 15
3.4. Kruntide ehitusõigus ..... 16
3.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus ..... 17
3.6. Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused ..... 18
3.7. Haljastus ja vertikaalplaneerimine ..... 20
3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ..... 20
3.8.1. Veevarustus, reoveekanalisatsioon ja sademevesi ..... 21
3.8.2. Elektrivarustus ja välisvalgustus ..... 22
3.8.3. Soojusvarustus ..... 23
3.8.4. Telekommunikatsioonivarustus ..... 24
3.8.5. Gaasivarustus ..... 24
3.9. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus ..... 24
3.10. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused ..... 25
3.11. Keskkonnatingimuste seadmine ..... 26
3.12. Muinsuskaitseliste tingimuste seadmine ..... 27
3.13. Servituudi seadmise vajadus ..... 28
3.14. Planeeringu elluviimine ..... 29
3.14.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine ..... 29
3.14.2. Planeeringu elluviimise võimalused ..... 30

B – JOONISED ..... 33
(Joonised esitatud digitaalselt eraldi failidena)

| | |
|---|---|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 5 000 |
| 2. Kontaktvööndi joonis | M 1 : 3 000 |
| 3. Olemasolev olukord | M 1 : 500 |
| 4. Põhijoonis | M 1 : 500 |
| 5. Tehnovõrkude joonis | M 1 : 500 |
| 6. Kruntimise skeem | M 1 : 1000 |
| 7. Ruumilised illustratsioonid | - |
| 8. Ajalooline alusinfo | M 1 : 500 |
| 9. Ajalooline fotomaterjal | - |

# A - Seletuskiri

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Narva Linnavolikogu 26.05.2022 otsus nr 25 „Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine“ ja Narva Linnavolikogu 22.09.2022 otsus nr 52 „Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringualal ajaloolisest tänavavõrgust ja hoonestuse mahtudest lähtuvalt kvartalite loomiseks, ajalooliste tänavate taastamiseks ja ehitusõiguse määramiseks taastatavate kvartalite hoonestamiseks, olemasolevate suurte kinnistute kruntimiseks ning maakasutuse sihtotstarvete määramiseks, tehnovõrkudega varustamiseks, liikluskorralduse, arhitektuur-ehituslike, muinsus- ja keskkonnakaitse ning heakorrastuse põhimõtete määramiseks, servituutide seadmise võimaluste määramiseks.

Detailplaneering on kooskõlas Narva linna üldplaneeringuga.

Lahenduse koostamisel on alusdokumentatsioonina arvestatud ja asjakohases osas kasutatud:

- *Ida-Viru maakonnaplaneeringut*, kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278, mida on täiendatud Ida-Viru maavanema 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25;
- *Narva linna üldplaneeringut*, kehtestatud Narva Linnavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 18;
- *Raamatukogu ja selle lähiala detailplaneeringut*, kehtestatud Narva Linnavolikogu 20.09.2018 otsusega nr 53;
- *Kraavi tn 14 detailplaneeringut*, kehtestatud Narva Linnavolikogu 30.01.2002 otsusega nr 409/53;
- *Kraavi tn 14 maa-ala detailplaneeringut,* kehtestatud Narva Linnavolikogu 24.08.2006 otsusega nr 136;
- *Rüütli tn 8, Pimeaia tn 12, 3//5, Suur tn 10c, Suur tn 12 puude dendroloogilist hinnangut*, Viridarium OÜ, töö nr 4/23;
- *Muinsuskaitse eritingimusi Rüütli tänava ajaloolise kvartali detailplaneeringule*, OÜ Kivisilla, töö nr 23-23;
- *Narva raamatukogu ja selle lähiala detailplaneeringu arheoloogilisi eeluuringuid*, 2014, OÜ Zoroaster, töö nr 29092014/AE;
- *Arheoloogilisi eeluuringuid Narvas aadressil Suur 10c endiste Rüütli ja Rahu tänavate joone täpsustamiseks*, 2024, OÜ Tõrvajõe, töö nr 26102023;
- *Raekoja ümbruse regenereerimise ettepanek*, Riiklik Uurimis- ja Projekteerimisinstituut „Eesti Ehitusmälestised“, töö nr 91177, 1992. a.
- *Ajaloolist fotomaterjali* erinevatest allikatest;
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringuala kinnistud Suur tn 12, 10c, Rüütli tn 8 ja Pimeaia tn 12 asuvad täielikult või osaliselt *Raamatukogu ja selle lähiala detailplaneeringu* ning *Kraavi tn 14 detailplaneeringu* (kehtestatud 2002.a.) alal. Nimetatud planeeringud muutuvad planeerimisseaduse § 140 lg 8 alusel käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Käesoleva detailplaneeringu alale ulatub osa Koidula tn 10 kinnisasjast, kus kehtib *Raamatukogu ja selle lähiala detailplaneeringuga* määratud ehitusõigus. Koidula tn 10 kinnisasja osas käesolev detailplaneering uut lahendust ei määra ning kinnisasja arendamisel tuleb edaspidi arvestada *Raamatukogu ja selle lähiala detailplaneeringuga*.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geoalus OÜ poolt 02.05.2023 koostatud maa-ala topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 23-G146). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

# 2. Planeeringuala ja kontaktvööndi ülevaade, analüüs ning järeldused

## 2.1. Olemasolev olukord planeeringualal

Planeeringuala olemasolev olukord on kujutatud joonisel nr 3 *Olemasolev olukord*.

Planeeringuala hõlmab Narva vanalinnas Suure ja Pimeaia tänavate vahelisel alal asuvaid kinnistuid. Planeeringuala pindala on u 2,2 ha. Planeeringualal asuvate kinnistute katastriandmed on esitatud tabelis 1.

**Tabel 1**. Planeeringualal asuvate kinnistute katastriandmed

| Katastriüksuse lähiaadress | Katastritunnus | Pindala | Katastriüksuse sihtotstarve | Omandivorm |
|---|---|---|---|---|
| Suur tn 12 | 51101:002:0008 | 1 686 m² | elamumaa 100% | segaomand |
| Rüütli tn 8 | 51101:002:0001 | 5 104 m² | ärimaa 100 % | munitsipaalomand |
| Suur tn 10c | 51101:001:0919 | 7 977 m² | ühiskondlike ehitiste maa 100 % | munitsipaalomand |
| Pimeaia tn 12 | 51101:001:1505 | 3 382 m² | sihtotstarbeta maa 100 % | eraomand |
| Koidula tn 10 | 51101:002:0104 | 923 m², sh planeeringualasu 38 m² | ühiskondlike ehitiste maa 100 % | munitsipaalomand |
| Suur tn L2 | 51101:002:0090 | 3 577 m², sh planeeringualasu 1 189 m² | transpordimaa 100 % | munitsipaalomand |
| Rüütli tänav | 51101:002:0096 | 3 469 m², sh planeeringualasu 112 m² | transpordimaa 100 % | munitsipaalomand |
| Pimeaia tänav T3 | 51101:001:1829 | 86 m² | transpordimaa 100 % | munitsipaalomand |
| Pimeaia tänav | 51101:002:0085 | 7 486 m², sh planeeringualasu 2130 m² | transpordimaa 100 % | munitsipaalomand |
| Pimeaia tn 3 // 5 // Pimeaed | 51101:002:0071 | 31 309 m², sh planeeringualasu 249 m² | üldkasutatav maa 100 % | munitsipaalomand |

### Hoonestus ja haljastus

Planeeringuala on valdavalt hoonestamata ning kasutusel pargina. Hoonestatud on Suur tn 12 kinnistu, kus asub 444 m² ehitisealuse pinnaga 4-korruseline korterelamu (EHR kood 118000278). Rüütli tn 8 kinnisasjal asunud ehitised on lammutatud 2022. aastal, alale on lammutamise käigus jäänud ehitusjäätmeid (betoonpostid, betoontükid, metalltraat, metallvõrk jne).

Pargina kasutusel olevad alad on murukattega. Puittaimestik paikneb valdavalt Rüütli tn 8 kinnisasja piiride, Pimeaia tänava ja planeeringuala ida-lääne-suunaliselt läbiva jalgtee läheduses. Dendroloogilise hinnangu[1] alusel on inventeeritud puittaimestiku üldseisund rahuldav. Enamus

[1] *Rüütli tn 8, Pimeaia tn 12, 3//5, Suur tn 10c, Suur tn 12 puude dendroloogiline hinnang*, Viridarium OÜ, töö nr 4/23.

puittaimestikust kuulub III väärtusklassi (64,7%), II väärtusklassi jääb 22,5% inventeeritud puittaimestikust. Planeeringualal võib esile tuua kolm alleed: vahtraallee Pimeaia tänaval sõidutee äärtes, kaherealine kaseallee Pimeaia tn 12 ja Suur tn 10c idaservas ning ala läbiva kõnnitee ääres. Alleede puudel ei ole piisavalt ruumi ning valgust kasvamiseks, puud konkureerivad omavahel, mistõttu on ligi pool (49%) allee puude tüvedest kõverdunud ning osad (22%) tüved kaldunud. Pimeaia tn 12 kinnisasja haljasalal on pinnase varingud.

### Reljeef

Maapind planeeringualal langeb läänest Raekoja platsi suunalt idasse Pimeaia tänava ja Narva jõe suunas. Suure ning Pimeaia tänavate kõrguste vahe on u 7 m. Suur tn 10c kinnisasja lõunapoolse osa reljeef on Suure ja Pimeaia tänavate vahelisel alal kujundatud kolme sileda platoona/tasapinnana, mis langeb samuti läänest idasuunas. Tasapindade servades on paekivist müürid, jalgtee laskub tasapindadelt treppide abil.

### Juurdepääsud

Planeeringuala läbib läänest Suur tänav ja idast Pimeaia tänav, millelt on tagatud sõidukitega juurdepääs planeeringualale. Mõlemad tänavad on planeeringualaga piirnevas lõigus kahesuunalise liiklusega, mõlemal pool sõiduteed on olemas kõnniteed. Suure tänava idapoolset sõidurada kasutatakse ka parkimiseks. Planeeringuala loodenurgast on juurdepääs kitsale (u 3 m laiune lagunenud asfaltkattega tee) Heinaturu tänavale, mis kulgeb mööda eraomandis olevaid kinnistuid ja mida kasutatakse ühe juurdepääsuteena Kraavi tn 12 korterelamuni. Planeeringualal asuvale Rüütli tn 8 kinnisasjale on sõidukitega juurdepääs läbi Suur tn 12 kinnistu mööda 1,5 m laiust asfaltkattega rada. Juurdepääsuservituuti Rüütli tn 8 kasuks seatud ei ole.

Jalakäijad kasutavad Suure ja Pimeaia tänavate vahel liikumiseks Suur tn 10c kinnistu põhjapiiriga paralleelselt kulgevat jalgteed (pinnastee). Platoosid ühendavate treppide tõttu ei taga jalgtee ligipääsetavust kõigile ühiskonnagruppidele.

### Tehnovõrgud

Planeeringualal paiknevad mitmed tehnovõrgud: elektrikaablid ja -õhuliinid, tänavavalgustuskaablid, reoveekanalisatsioonitorud, veetorud, soojustorud, gaasitorud. Leidub ka mittetöötavaid tehnovõrke. Suur tn 12 korterelamul on olemas elektri-, vee-, kanalisatsiooni-, gaasi- ja soojusvarustus.

Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad planeeringualal Suur tn 12 korterelamu ees tänaval (hüdrant nr 280) ja Pimeaia tänaval (hüdrant nr 52).

### Muinsuskaitsealane ja ajalooline teave

Planeeringuala asub tervikuna arheoloogiamälestise „Asulakoht“ (reg nr 27276) ja osaliselt ehitismälestise „Narva linnakindlustused, 14. saj-1863“ (reg nr 13999) territooriumil. Planeeritaval alal ajalooline (enne 1944. a) säilinud maapealne hoonestus puudub.

Tulenevalt detailplaneeringu koostamise eesmärgist taastada planeeringualal ajalooline (1944. a sõjaeelne) tänavavõrk ning sellest lähtuv hoonestus, on detailplaneeringuga kavandatud kruntide (sh ajalooliste tänavate taastamise) moodustamise aluseks 1927. a linnaplaanidel (planžettidel) olevad kruntide koordinaadid. Planeeringualal on läbi viidud mitmeid arheoloogilisi eeluuringuid[2][3][4], mille eesmärk on olnud tuvastada ajalooliste tänavate asukohti. Pimeaia tn 12 lõunaosas ja Suur tn 10c põhjaosas, ajalooliste Rahu ja Vahe tänavate ristmikust kagus, asus linnakalmistu[5], mida kasutati veel 18. sajandil.

---

[2] *Raamatukogu ja selle lähiala detailplaneeringu maa-ala arheoloogilised eeluuringud*, OÜ Zoroaster, töö nr 29092014/AE;

[3] *Arheoloogilised eeluuringud Narvas aadressil Suur 10c endiste Rüütli ja Rahu tänavate joone täpsustamiseks*, OÜ Tõrvajõe, töö nr 26102023

[4] Rüütli 8 arheoloogiline eeluuring, Gradiens OÜ, 2014 (töö täpse nimetuse info ja vektorformaadis šurfide asukohad puuduvad)

[5] *Muinsuskaitse eritingimused Rüütli tänava ajaloolise kvartali detailplaneeringule*, OÜ Kivisilla, töö nr 2-23. Asukoht ajaloolise lähteinfo joonisel on võetud Narva linna üldplaneeringust.

Pimeaia tn 12 kinnisasja keskosas, ajaloolisest Vahe tänavast põhjasuunas, paikneb keskaegne linnamüür ja Liivavalli bastion. Pimeaia tn 12 põhjapoolsel alal on kunagistest maapealsetest mälestistest säilinud ainult Liivavalli bastion. Tegu on mälestise Narva linnakindlustused, 14. saj.-1863 (reg. nr. 13999) ühe osaga ning tänaseks on selle säilinud osa selle ees olnud vallikraavi ja bastioni peale ala hilisema pinnasega täitmise tõttu jäänud suuresti maa sisse.

Teadaolev ajalooline info on kantud joonisele nr 8 *Ajalooline alusinfo*.

**Looduskaitse ja muud kitsendused**

Planeeringuala jääb terves ulatuses mitmete II kaitsekategooria kaitsealuste nahkhiireliikide elupaiga alale[6]. Planeeringuala kirdenurk ulatub vähesel määral Narva Pimeaia kaitsealale (registrikood KLO1200459) ja idaserv vähesel määral III kategooriasse kuuluva kaitsealuse kodukaku (*Strix aluco*) elupaiga alale (registrikood KLO9124032).

Planeeringuala idaosale ulatub vähesel määral Narva jõe kalda 100 m laiune piiranguvöönd. Tulenevalt kaldaastangu puudumisest (Pimeaia tänavast idas paikneb põhikaardile kantud tehissein[7]) on kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndi lähtejooneks põhikaardile kantud veepiir. Narva jõe kalda 50 m laiune ehituskeeluvöönd planeeringualale ei ulatu.

Põhjavee kaitstuse hinnangu alusel asub planeeringuala nõrgalt kaitstud alal[8].

Eesti pinnase radooniriski kaardi[9] alusel (andmed seisuga 2023.a) asub Narva linn kõrge või väga kõrge radooniriskiga alal.

Planeeringuala jääb täielikult riigipiiri piirivööndisse, kus liikumisel ja viibimisel tuleb arvestada riigipiiri seaduses § 9[6] seatud piirangutega.

## 2.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike ning muinsuskaitseliste seoste analüüs

Planeeringuala asukoht on kujutatud joonisel nr 1 *Situatsiooniskeem*. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud joonisel nr 2 *Kontaktvööndi joonis.*

Planeeringuala asub Narva vanalinnas Suure ja Pimeaia tänavate vahelisel alal, raekoja vahetus läheduses, hõlmates ajalooliste Rüütli, Rahu, Pagari, Suur ja Vahe tänavate vahelisi kvartaleid.

Planeeringuala piirneb põhjasuunast elamumaa sihtotstarbega kinnistutega (Kraavi tn 10, 12 ja 14), kus paiknevad 4-5-korruselised korterelamud, Kraavi tn 14a elamumaa sihtotstarbega kinnisasi on hoonestamata ning kasutusel haljasalana. Planeeringualast idas asub Pimeaia park, mis paikneb ajaloolistel Victoria ja Pax bastionitel ning bastionite vahelisel alal. Pimeaia park on vanalinna ainus tihedama puistuga park ning olulisim roheala[10]. Lõunasuunast piirneb planeeringuala ärimaa (Suur tn 10), üldkasutatava maa (Suur tn 10b) ja ühiskondlike ehitiste maa (Koidula tn 10) sihtotstarbega kinnisasjadega, mis on hoonestamata ning kasutusel haljasalana. Planeeringualast edelasse jääb Raekoja plats seda ääristavate raekoja ja Tartu Ülikooli Narva Kolledži hoonetega. Läänesuunas piirneb planeeringuala 4-korruseliste korterelamutega hoonestatud kinnistutega (Rüütli tn 2, Suur tn 17).

Planeeringuala kontaktvöönd asub Vanalinna linnaosa keskmes, mille tänane linnaehituslik struktuur (sh tänavate paiknemine) on kujunenud valdavalt II maailmasõja (6. märtsi 1944. a pommirünnaku) purustuste järgselt. Sõja purustuste ja hiljem varemete lammutamise tõttu on vanalinna hoonestus tänaseks küllaltki hõre, uushoonestus on muutnud linnaosa ilme eklektiliseks, tänavavõrk erineb

---

[6] Vastavalt looduskaitseseaduse § 53 lg 1 on I ja II kaitsekategooria liigi isendi täpse elupaiga asukoha avalikustamine massiteabevahendites keelatud, mistõttu ei ole planeeringu joonistel II kategooria elupaiga täpset ala näidatud.

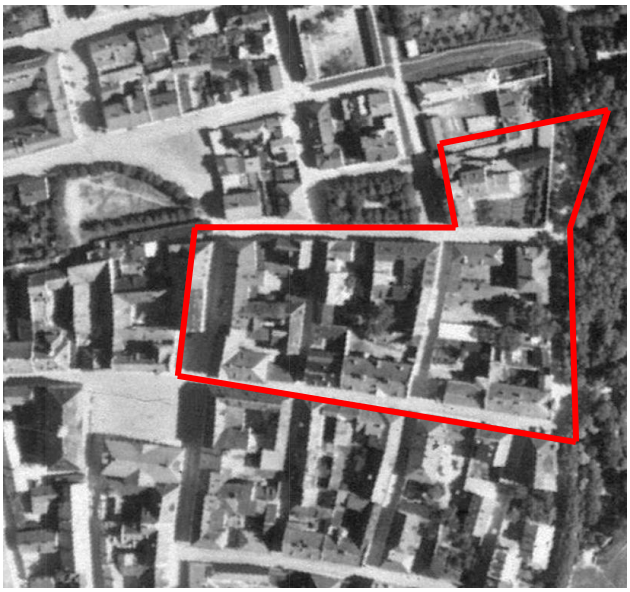
[7] Keskkonnaameti 19.02.2025 kiri nr 7-13/24/17744-9 „Ehituskeeluvööndi vähendamise osaline nõusolek vastuvõetud Narva linna üldplaneeringu alusel".

[8] Maa- ja Ruumiameti 1:50 000 geoloogilise baaskaardi kaardirakenduse alusel.

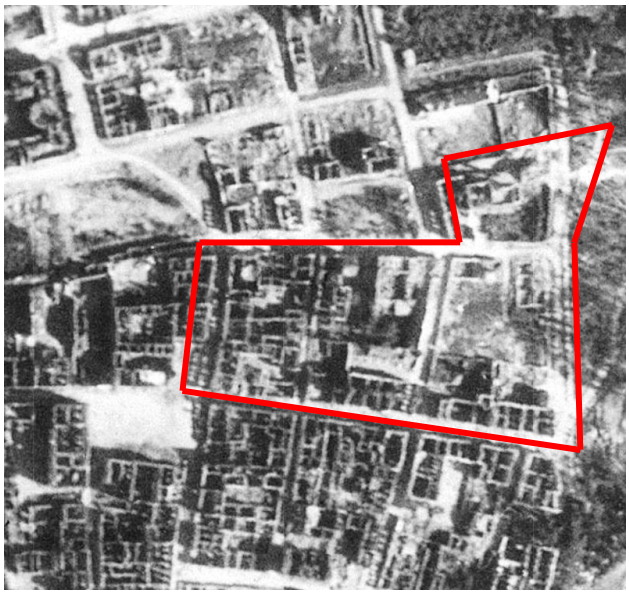
[9] Eesti Geoloogiateenistuse "Eesti pinnase radooniriski kaart", https://gis.egt.ee/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e.

[10] *Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang*, Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, juuli 2022.

oluliselt ennesõjaaegsest tänavavõrgust, mistõttu puudub seos ajaloolise hoonestuse ja sõjajärgsete hoonete mahtude ja kõrgusega[11]. Ennesõjaaegne tihe hoonestus on asendunud mitmete haljasaladega, tekitades vanalinnas „rohelist“ ja avarat ruumi, mistõttu on vähenenud vanalinna linlik tunnetus ja avalikkusele suunatud funktsiooniga hoonete vähesuse tõttu linnaosa kasutusaktiivsus. Vanalinna ajaloolist tihedust ilmestavad skeemil 1 esitatud ajaloolised aerofotod enne ja pärast 1944 .a. purustusi, millelt on näha katusepinna rohkus (sh katusekallete varieeruvus), haljastuse vähesus ning hoonete (sh müüride) tihe paiknemine.



Aerofoto 1941. aastast.



Aerofoto 1944. aastast

**Skeem 1.** Vanalinna ja planeeringuala ajaloolist tihedust iseloomustavad aerofotod, planeeringuala piiritletud punase joonega (Maa- ja Ruumiameti fotoarhiiv).

Ka muinsuskaitse eritingimused (MKET)[12] toovad välja, et ajalooliselt oli Rüütli tänava kvartali hoonestus vanalinnale iseloomulikult tihe. Tänavate poolt olid krundid piiratud täismahus hoonestusega või siis kõrge müüritisega ning kvartalite keskele jäid väikesed sisehoovid. Tiheda hoonestuse tõttu avanesid kõik vaated piki tänavaid. Olulised vaated olid Rüütli tänava otsast raekoja, börsihoone (tänane Raekoja plats 2) ja nende ees olevale väljakule. Oluliseks vaatesuunaks võib pidada ka maapinna reljeefi tõttu vaatesuundi Rüütli ja Vahe tänavatelt Pimeaia tänava suunas. Kuigi Rüütli tänavast põhja pool, kunagiste Rahu, Vahe ja nüüdse Pimeaia tänava vahelises kvartalis asunud linnakalmistu ala hoonestati üle, jäid Pimeaia tänava äärsed kvartalid üsna hõredalt hoonestatuks. Seetõttu võib arvata, et suur osa kalmistust on endiselt maa sees säilinud.

Ajalooliste hoonetena on kontaktvööndis säilinud ja ehitismälestisena registreeritud Narva raekoda (reg nr 14004) ning Narva gümnaasiumi hoone (reg nr 14006).

Kontaktvööndi hoonestuses domineerivad tüüpprojekti alusel 1960-70ndatel ehitatud 3-4-korruselised korterelamud Viru, Vestervalli, Kraavi ja Suure tänavate ääres. Tänavad on ääristatud pärna- ja vahtraalleedega. Avalikku funktsiooni täidavad kontaktvööndis Raekoja platsi ääres asuvad Tartu Ülikooli Narva Kolledž ja Narva raekoja hoone ning Hariduse ja Kraavi tänavatel asuvad haridusasutused (lasteaed, põhikool ja gümnaasium nö hariduslinnakuna). Planeeringuala kontaktvööndit illustreerib skeem 2.

[11] Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering, seletuskirja lk 17.

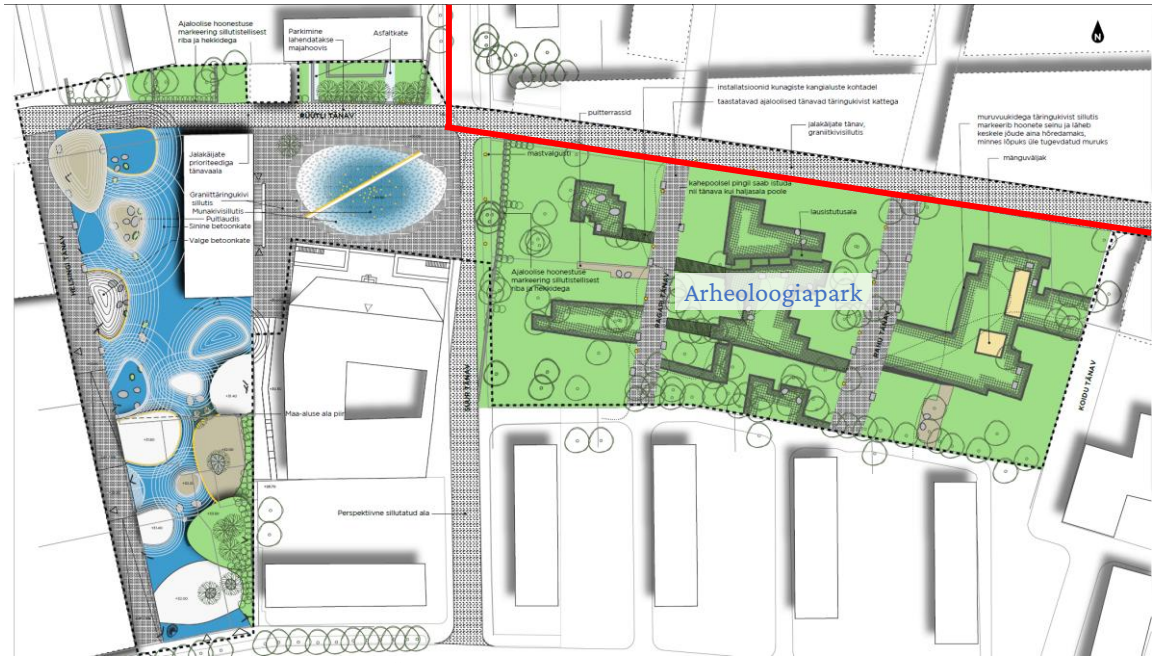
[12] Siin ja edaspidi *Muinsuskaitse eritingimused Rüütli tänava ajaloolise kvartali detailplaneeringule*, OÜ Kivisilla, töö nr 23-23




**Skeem 2.** Vaade planeeringualale edelast. Planeeringuala on märgitud punase joonega, kontaktvöönd sinise joonega. Foto: Maa- ja Ruumiameti kaldaerofoto, pildistatud 13.05.2023.

Planeeringualal on läbi kontaktalal kulgevate tänavate head ühendused Narva linna teiste piirkondadega nii sõidukitega kui jalgsi. Planeeringualal ida-lääne-suunaliselt kulgev jalgtee on oluliseks jalakäijate ühendusteeks Raekoja platsi ja planeeringuala vahetusse lähedusse jääva Narva jõe kaldapromenaadi vahel. Lähimad ühistranspordipeatused asuvad planeeringualast u 300-450 m kaugusel põhja- ja läänesuunas Vestervalli ja Hariduse tänavatel.

Planeeringualast lõuna- ja edelakaarde jäävatel Stockholmi platsi, Raekoja platsi ja Arheoloogiapargi (Suur tn 10, 10A ja 10b) aladel viidi 2017. a läbi Narva vanalinna südame arhitektuurivõistlus, mille eesmärk oli nimetatud alad lahendada terviklikult ning siduda vanalinna keskseks ruumiteljeks, sidumaks olemasolevaid ja planeeritavaid hooneid kui ka jõeäärset promenaadi. Arhitektuurivõistluse võitis KOKO arhitektid OÜ ideekavand „Narvainen“ (vt skeem 3). Ideekavand näeb ette nimetatud




**Skeem 3.** Ideekavandi „Narvainen“ asendiplaan. Planeeringuala nurk on tähistatud punase joonega.

aladele modernse urbaanse linnakeskkonna loomist, kus on meeldiv vaba aega veeta. Arheoloogiapargi lahenduses on erinevate materjalidega rõhutatud ajaloolise hoonestuse negatiivpildina hoonete vahelist ruumi.

### Planeeringualal ja kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud

Planeeringualal ja kontaktvööndis on kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid, mis on valdavalt ellu viimata.

Planeeringualale ulatub osaliselt kaks kehtivat detailplaneeringut: ***Kraavi tn 14 detailplaneering*** (kehtestatud 2002.a.) ja ***Raamatukogu ja selle lähiala detailplaneering***. Kehtiv detailplaneering puudub suuremal osal Suur tn 12 ja Rüütli tn 8 kinnistust. Nimetatud kinnistute põhjapiirile on *Kraavi tn 14 detailplaneeringuga* ette nähtud servituudiala ajaloolise Vahe tänava taastamiseks ning juurdepääsuks Rüütli tn 8 kinnisasjale. *Kraavi tn 14 detailplaneering* kehtib veel Pimeaia tn 12 kinnisasjal ajaloolise Vahe tänava koridorile planeeritud servituudi alast põhjapoole jäävas osas, kuhu on täna teadaoleva Liivavalli bastioni asukohale määratud ehitusõigus 4-korruselise büroo- ja korterelamu ehitamiseks u 745 m$^2$ suurusele hoonestusalale ning kinnisasja põhjaserv on planeeritud haljasalaks. Planeeringuga on Vahe tänava servituudiala põhjaserva planeeritud uus krunt rekonstrueeritavale AJ-61 alajaamale. *Kraavi tn 14 detailplaneeringuga* määratud ehitusõigust ei ole käesolevale planeeringualale ulatuvas osas ellu viidud, samuti ei ole moodustatud alajaamale uut kinnistut ega alajaama uude asukohta rajatud.

*Raamatukogu ja selle lähiala detailplaneeringuga* on käesoleva planeeringuala ulatuses kavandatud ajalooliste Rüütli, Vahe, Rahu ja Pagari tänavate taastamiseks tee ja tänava maa krundid. Tänavate vahele jäävatesse kvartalitesse planeeritud kruntidele on määratud ehitusõigus ühiskondlike hoonete ehitamiseks. Rüütli tänava äärde on ette nähtud kuni 4-korruselised hooned (suurim lubatud abs. kõrgus vahemikus 46-42,00 m, suhteline kõrgus 16 m, langevalt Pimeaia suunal), Vahe tänava suunda jäävatel kruntidel kuni 3-korruselised hooned (abs. kõrgus kuni 38,00 m, suhteline kõrgus 12 m). Kruntide lubatud täisehitus on 70-100%. Lubatud on üle 30 kraadised katusekalded.

Käesolevale planeeringualale jääb ajaloolise Rüütli tänava Pimeaia poolses otsas osaliselt Koidula tn 10 kinnisasi, millele on *Raamatukogu ja selle lähiala detailplaneeringuga* määratud taastatava ajaloolise hoone hoonestusala ajaloolise Peeter I maja endises asukohas ja mahus. Ajalooliste fotode ja plaanimaterjali alusel ulatus Rüütli tänavale nimetatud hoone trepistik. Koidula tn 10 kinnisasja osas käesolev detailplaneering uut lahendust ei määra ning kinnisasja arendamisel tuleb edaspidi arvestada *Raamatukogu ja selle lähiala detailplaneeringuga*.

Käesolev detailplaneering muudab osaliselt planeeringualal kehtivaid detailplaneeringuid. Detailplaneeringute kehtima jääva osa elluviidavuse tagamine on kirjeldatud täpsemalt ptk-s 3.1.

Planeeringu kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringutega on määratud valdavalt ehitusõigused korterelamute[13] ja ühiskondlike ehitiste[14] (haridusasutused) ehitamiseks, avaliku ruumi loomiseks ning planeeritud selleks vajalikud krundid. Mitmetes detailplaneeringutes, kus asjakohane, on määratud tingimused ajalooliste tänavate markeerimiseks või taastamiseks ning hoonete kõrguste määramisel on arvestatud raekoja räästa ja harja kõrgusest tuleneva kõrguspiiranguga. Planeeringualast põhjas, Kraavi tn 14 ja 14a kinnistutel, kehtib osaliselt lisaks 2002.a kehtestatud *Kraavi tn 14 detailplaneeringule* veel 2006.a kehtestatud ***Kraavi tn 14 maa-ala detailplaneering***. Käesolev detailplaneering arvestab nimetatud detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude varustatuse vajadusega ning Kraavi tn 14a kinnistule planeeritud hoonestusalast tuleneva tuleohutuskujaga (vt ptk 3.3).

---

[13] *Kraavi tn 2, 7; Mängu 1 detailplaneering*, kehtestatud Narva Linnavolikogu 27.11.2003 otsusega nr 151/24;
*Kraavi tn 14 maa-ala detailplaneering*, kehtestatud Narva Linnavolikogu 24.08.2006 otsusega nr 136;
*Koidula tn 8 maa-ala detailplaneering*, kehtestatud Narva Linnavolikogu 18.12.2014 otsusega nr 142.

[14] *Endise börsihoone maa-ala detailplaneering*, kehtestatud Narva Linnavolikogu 28.04.2005 otsusega nr 72/54;
*Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringu* osaline kehtestamine Pos 4, Pos 7-8, Raekoja platsi, Rüütli tänava ja Suure tänava osas, kehtestatud Narva Linnavolikogu 25.01.2018 otsusega nr 5;
*Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringu* osaline kehtestamine Pos 1-3, Pos 5-6, Pos 9-10 osas, kehtestatud Narva Linnavolikogu 24.04.2025 otsusega nr 35.
*Kraavi tn 1 maa-ala detailplaneering*, kehtestatud Narva Linnavalitsuse 17.03.2020 korraldusega nr 209-k.

Kontaktvööndis kehtestatud *Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringutega*[14] (kehtestatud 2018. a ja 2025. a) on ette nähtud Rüütli, Suure ja Vestervalli tänavate vahelise ala koos olemasoleva raekoja ning Tartu Ülikooli Narva Kolledži hoonega muutmine ülelinnalise tähtsusega Vanalinna linnaosa administratiiv- ja hariduskeskuseks.

## 2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Planeeringualal kavandatava tegevusega seotud asjakohased kehtivad strateegilised planeerimisdokumendid on *Ida-Viru maakonnaplaneering* ja *Narva linna üldplaneering.*

***Ida-Viru maakonnaplaneeringu*** kohaselt on Narva linn määratud **maakondlikuks keskuseks**, kuhu koonduvad töökohad ja haridusasutused, regionaalsed avaliku sektori pakutavad teenused ja mitmekülgsed erasektori teenused. Narva linn on määratud ka kui **linnalise asustusega ala**, mille eesmärk on luua kompaktsed linnalised alad, kuhu ka jätkuvalt ja suhteliselt kiirelt kahaneva rahvaarvu tingimustes koonduvad töö- ning elukohad. Olemasolevate linnaliste keskuste tiheduse ja kompaktsuse tõstmine suurendab piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust, soodustab mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist ja tekkimist ning hoiab uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisega kaasnevad kulutused võimalikult madalal tasemel. Linnalise asustusega alade ruumilise arengu põhimõtetest võib välja tuua järgnevat:

- Linnalise asustuse ala on maakonnaplaneeringu mõistes eelisarendatav ala, mis jääb nii elanike, töökohtade kui ka teenuste peamise koondumise kohtadeks ka kahaneva rahvaarvu korral.
- Asustuse suunamine ala sees lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, eelistatakse tühjade maa-alade ja tühjalt seisvate hoonete kasutusele võtmist.
- Eelisarendatakse keskkonnasäästlike ja tervislikke liikumisviise nagu jalgsi- ja jalgrattaga liiklemine. Liikuvuse parendamiseks ühendatakse kergliiklusteed ühistranspordisõlmede ja –terminalidega.
- Linnalise asustuse alade arendamisel tuleb tähelepanu pöörata kaitstavate loodusobjektide kaitseväärtuste säilimisele.

Maakonnaplaneering käsitleb ka **elukeskkonna väärtusi**. Planeeringu koostamise eesmärki silmas pidades tuleb siinkohal järgida vastavust linnakeskkonna väärtuste loomisel. Linnakeskkonna arendamise eesmärgiks on polüfunktsionaalse linnaruumi tekkimine, kus erinevate funktsioonide koondamise kõrval tähtsustatakse ka linnaruumi kvaliteeti, harmoonilisust ja inimmõõtmelisust. Linnakeskkonna arendamisel soodustatakse erinevaid liikumisvõimalusi, pööratakse tähelepanu tänavate võrgu kujundamisele, hoonestusele ja haljastusele. Linnaruumi turvalisuse tagavad läbimõeldud ruumilahendused ja tänavavalgustus.

Planeeringulahendus arvestab eelpool loetletud põhimõtetega ning käesolev detailplaneeringu lahendus on kooskõlas maakonnaplaneeringu põhimõtetega.

***Narva linna üldplaneeringu*** (kehtestatud 29.01.2026) kohaselt asub planeeringuala valdavalt segahoonestusega maa-ala juhtotstarbega alal (vt skeem 4), mis on *korterelamu-, äri-, ühiskondlike hoonete ning neid teenindavate rajatiste maa-ala. Erinevad funktsioonid võivad olla ühes või erinevates hoonetes, oluline on funktsioonide omavaheline sünergia*. Pimeaia tn 12 kinnisasja keskosa Liivavalli bastioni asukohas on määratud puhke- ja virgestuse maa-ala juhtotstarbega, kus *vähemalt 50 % krundist peab olema haljastatud.* Suur tn 12 kinnistu on määratud korterelamu maa-ala juhtotstarbega. Üldplaneeringu kohaselt peab vähemalt 70% maa-alast või krundist vastama üldplaneeringus määratud juhtotstarbele.

Üldise maakasutuse tingimusena on määratud, et *minimaalne nõutav haljastuse osakaal on kõikidel maakasutuse juhtotstarvetel vähemalt pool hoonestamata alast, st et hoonestamata alal paiknevate rajatiste, sh ka teede jm sillutatud alade ning kasvuhoonete pindala ei tohi ületada haljastatud ala pindala*. Täiendavalt on määratud, et *juhul, kui kavandatakse krundil olevate puude arvu projekteerimise käigus vähendada, tuleb näidata ka asendusistutuse vajadus*.

Üldplaneering näeb ette ajaloolise tänavavõrgu taastamist või markeerimist. Määratud on keskusala arendamise põhimõtted vanalinnas, muuhulgas on ajaloolise Rüütli tänava planeerimisel vaja arvestada väärtusliku vaate koridoriga endise Peeter I maja juurest (Koidula tänavalt, Koidula tn 10)

Raekojale. Rüütli tänav on kavandatud täies ulatuses jalakäijate tänavaks. Ajaloolise vanalinna osas võib hoonete maksimaalne kõrgus olla kuni Narva raekoja karniisi absoluutkõrguseni 47,2 m (EH2000).

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Narva linna üldplaneeringuga.




**Skeem 4.** Väljavõte *Narva linna üldplaneeringu kaardirakendusest*

## 2.4. Planeeringuala ja selle kontaktvööndi analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

### Planeeringuala ja selle kontaktvööndi analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala ja selle kontaktvööndi analüüs (ptk 2.1 ja 2.2) koosmõjus arvestamisele kuuluvate planeerimisdokumentidega (ptk 2.3) toob selgelt välja vajaduse vanalinna ajalooliste tänavate taastamiseks, hoonestuse tihendamiseks keskusalal ning uusehitiste püstitamisel lähtuda ajalooliselt vanalinnale omasest linnaruumist, võimaldamaks taaselustada ja tunnustada vanalinna Narva ajaloolise keskusena. Kirjeldatud keskkonna kavandamiseks tuleb detailplaneeringu koostamisel võtta arvesse ajaloolisi ja muinsuskaitselisi aspekte mitte niivõrd olemasolevat ehitatud keskkonda.

Planeeringualal, olles seni valdavalt kasutusel haljasalana, muutub planeeringu elluviimisel senine maakasutus ja ala vaadeldavus. Suureneb piirkonna kasutatavus ja külastatavus sõltuvalt planeeritud hoonete kasutusotstarbest (elanikud, töökohad, teenuste kasutajad) kui ka piirkonna atraktiivsuse kasvades nii kergliiklejate kui mõningal määral autoliikluse poolt (üldplaneeringu kohaselt kujundatakse vanalinnast piiratud autoliiklusega ala, kus suures osas on eelistatud jalakäijad).

Arvestades planeeringu koostamise eesmärki ja selle kooskõla *Narva linna üldplaneeringuga* ning ajalooliste ja muinsuskaitseliste tingimustega, on planeeritavate tiheda hoonestusega kvartalite loomine vajalik ja sobilik antud asukohas.

### Ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid tuginevad eelnevates peatükkides toodud analüüsile, analüüsil põhinevatele järeldustele ning strateegilistele planeerimisdokumentidele. Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid on:

- planeeringualal ajaloolise tänavavõrgu taastamine ja ajalooliste tänavate markeerimine kohas, kus taastamine ei ole võimalik;
- tihendada vanalinna hoonestust ja võimaldada atraktiivse uushoonestusega piirkonna kujunemist;

- taasluua piirkonna ajalooline miljöö;
- kavandada Rüütli tänav ja osaliselt Vahe tänav kergliiklejate tänavaks;
- siduda planeeritav tänavavõrk olemasoleva linnakeskkonnaga, eelkõige kergliiklejaid eelistades;
- luua võimalused vanalinna taaselustamiseks ja ajaloolise keskuse rolli olulisuse tõstmiseks.

# 3. Planeeringulahendus

## 3.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ja valiku põhjendused

Planeeringuga kavandatud lahenduse elluviimisel saavad täidetud planeeringualale seatud ruumilise arengu eesmärgid (vt ptk 2.4).

Planeeringulahenduse kujunemise aluseks on ajalooline teave ning planeeringualal varem teostatud arheoloogilised eeluuringud. Samuti on arvestatud üldplaneeringu tingimustega, mis seavad oluliseks vanalinna ajalooliste tänavate taastamise ning uusehitiste püstitamisel lähtuda ajalooliselt vanalinnale omasest linnaruumist, võimaldamaks taaselustada ja tunnustada vanalinna Narva ajaloolise keskusena. Planeeringulahendust on püütud jätta võimalikult paindlikuks: võimaldatud on hoonete funktsioonide mitmekesisust ja kombineerimise võimalust, lubatud on kruntide liitmine ja mitme krundi peale ühiste alade/ehitiste/hoone osade kasutamine (vt ptk 3.2, 3.3, 3.4).

Planeeringualale kavandatud lahenduse selgrooks on uue tänavavõrgu loomine ja uushoonestuse kavandamine lähtudes ajaloolisest (enne 1944. a) tänavavõrgust ning hoonestusmahtudest. Planeeritud ehitusõigus lubab uushoonestust kavandada nii osalise äriotstarbega korterelamute, ärilise otstarbega ja ühiskondlike hoonete ehitamiseks rakendades neid üksikult või kombineerides. Liikluskorralduslikult on ajaloolised Rüütli tänav ja osaliselt Vahe tänav planeeritud jalakäijate tänavaks. Teised ajaloolised tänavad on kavandatud sõidukitele - jalakäijate eelistusega, jagatud liiklusruumi põhimõttel.

Ajaloolise keskkonna ja miljöö taasloomise eesmärgil ning tagamaks arheoloogiapärandi säilimist on planeeringuga seatud mitmeid arhitektuurilisi, kujunduslikke ja ehituslikke tingimusi (vt ptk 3.6). Oluliseks on seatud ajaloolise Rüütli tänava äärde hoonestuse fassaadifrondi taasloomine ning ajaloolise hoonestuse räästa- ja katuseharja joone järgimine. Teistel tänavatel tuleb hoonemahtude lahendamisel lähtuda ajaloolisest kontekstist ning miljöö taasloomise põhimõttest (mahuline liigendatus, mänglev katusemaastik, varieeruvad katusekalded, jmt). Kõik hooned peavad paiknema kohustuslikul ehitusjoonel, planeeritud kvartalite sisehoovid on lubatud täis ehitada. Kõigi hoonete ehitusprojekti koostamise eelselt tuleb läbi viia arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse võib läbi viia hõlmates kogu planeeringuala, planeeritud kvartalit või üksikut krunti.

Muinsuskaitselisest aspektist on ajaloolise tänavastruktuuri edasiandmiseks määratud tingimus markeerida ajaloolised tänavad kohas, kus neid ei saa taastada (nt Suur tn 12 korterelamu esisel alal ja Pimeaia tänavaga lõikuv ajalooline hoonestusjoon). Arheoloogiapärandi väärtustamiseks ja säilitamiseks on planeeringuga seatud mitmeid muinsuskaitselisi tingimusi (ptk 3.12). Ajaloolise Liivavalli asukohas (krunt nr 15) ei ole hoonestusala kavandatud. Enne hoone(te) projekteerimist tuleb projekteeritaval alal läbi viia arheoloogilised uuringud. Täiemahulised arheoloogilised uuringud tuleb läbi viia tööprojekti koostamise käigus ja enne ehitustööde algust.

Planeeringulahendus arvestab maksimaalselt olemasoleva looduskeskkonnaga ning seab vajalikud leevendusmeetmed (vt ptk 3.11).

### Arvestamine kehtivate detailplaneeringutega ja nende elluviidavuse tagamine

Planeeringualale jäävad osaliselt kaks kehtivat detailplaneeringut: *Kraavi tn 14 detailplaneering* ja *Raamatukogu ja selle lähiala detailplaneering*, mis muutuvad planeerimisseaduse § 140 lg 8 alusel käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega planeeringuala ulatuses kehtetuks. Käesolev planeeringulahendus tagab juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustatuse ning planeeritud ehitusõiguse kehtivate detailplaneeringute kehtima jäävas osas ning seeläbi kehtivate detailplaneeringute elluviidavuse.

*Kraavi tn 14 detailplaneeringu* lahendust arvestades on Suur tn 12 kinnistule planeeritud juurdepääsuservituudi vajadus ajaloolise Vahe tänava alal, et tagada ajalooliste tänavate sidusus ning Kraavi tn 14 detailplaneeringuga kavandatud lahenduse elluviidavus – juurdepääs Kraavi tn 10 korterelamu parklasse ajaloolise Vahe tänava suunalt. Lisaks on tehnovõrkude kavandamisel arvestatud Vahe tänava põhjaküljele planeeritud uue alajaamaga.

Planeeringualale osaliselt ulatuva Koidula tn 10 osas käesoleva detailplaneeringuga lahendust ei määrata ning Koidula tn 10 kinnisasja arendamisel tuleb edaspidi arvestada *Raamatukogu ja selle lähiala detailplaneeringuga*. Nimetatud detailplaneeringuga on Suur tn 10b kinnistust moodustatavatele kruntidele ette nähtud tehnovõrkudega varustatus, kuid arhitektuurivõistluse ideekavandi „Narvainen" kohaselt planeeritud kruntidele (Raekoja pargi alal) hoonestus ei kavandata, mistõttu puudub vajadus tagada kehtiva detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrkudega varustatust kavandatud kruntidele. Seetõttu ei ole käesoleva detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrkude ühendusi (v.a elekter ja/või side, mille trassid kulgevad käesoleva detailplaneeringu lõunapiiril) kehtiva detailplaneeringuga planeeritud kruntidele. Koidula tn 10 tehnovõrkudega varustatus tuleb tagada Pimeaia tänavale planeeritud tehnovõrkudest.

## 3.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Kruntide moodustamine on kujutatud *Põhijoonisel* (joonis 4). Kruntide moodustamise kohta annab ülevaate *Kruntimise skeem* (joonis 6). Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus.

Planeeritud kruntide moodustamise aluseks on ajaloolised (1927. a linnaplaani kohased) krundi piirid, mis valdavalt paiknesid hoone fassaadiga samal joonel.

Detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud planeeringualal Suur tn 10c, Rüütli tn 8 ja Pimeaia tn 12 kinnisasjade jagamine 20 krundiks: krundid nr 1-15 korterelamu/äri/ühiskondlike otstarbega hoonete ehitamiseks, krundid nr 16-20 tee ja tänava rajamiseks. Planeeritud krunte 1-14 on lubatud külgneva krundiga liita (v.a tee ja tänava maa kruntidega).

Planeeringualasse täielikult ja osaliselt jäävate Suur tn 12, Suur tn L2 ja Rüütli tänav kinnistute piire ei muudeta. Pimeaia tänav ja Pimeaia tänav T3 kinnistutest eraldatakse osaliselt kinnistu osad ajaloolisi krundi piirde järgides kruntidele nr 10, 11, 14 ja 20. Pimeaia tänav T3 ja Pimeaia tänav kinnistud on lubatud omavahel liita.

Detailplaneeringu eesmärki – taastada ajaloolised tänavad ja arvestada ajalooliste krundi piiridega – silmas pidades on ilma detailplaneeringut koostamata lubatud planeeritud krundi piire täpsustada/korrigeerida, kui arheoloogiliste uuringute käigus selguvad hoonete müüride ja tänavate täpsed asukohad.

## 3.3. Kruntide hoonestusalad

Planeeritud hoonestusalad on kujutatud *Põhijoonisel.*

Planeeringuga on määratud maapealne ja maa-alune hoonestusala, mille piires on lubatud rajada ehitusõigusega määratud ehitisi. Hoonete projekteerimine ja ehitamine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud, v.a Suur tn 12 kinnistul, kus väljapoole hoonestusala on lubatud rajada jäätmete kogumise koht.

Planeeritud hoonestusalad on seotud krundi piiridega, st kui arheoloogilistest uuringutest tulenevalt on vajalik täpsustada/muuta krundi piire, muutub ka hoonestusala paiknemine.

Kruntide 3-14 hoonestusala on määratud kogu krundi ulatuses, 100 %. Kruntide nr 1 ja 2 hoonestusala piiritlemisel on arvestatud Suur tn 12 korterelamust idasuunas valgustingimuste ja avarama vaate tagamisega ning hoonestusala kauguseks Pagari tänava poolsest krundi piirist on määratud 14 m. Külgnevate kruntide liitmisel liituvad hoonestusalad.

Suur tn 12 kinnistule määratud hoonestusala arvestab olemasoleva korterelamu ja selle renoveerimise vajadusega. Pimeaia tänavale on määratud hoonestusala ajalooliselt kruntidel nr 10 ja 14 asunud hoonete tänavale ulatunud hoone osade ulatuses.

Krundi nr 15 hoonestusalal ehitamisel tuleb arvestada krundi lõunaosas paikneva Liivavalli bastioni alaga, mille täpne asukoht tuleb selgitada arheoloogiliste uuringutega. Kui arheoloogiliste uuringute käigus selgub, et Liivavalli bastion ulatub planeeritud hoonestusalale, tuleb hoonestusalal ehitusõiguse elluviimisel arvestada arheoloogilistest uuringutest tulenevate tingimustega (nt väheneb hoonestatav ala ja ehitusõigus). Krundi nr 15 hoonestusala põhjaküljele ulatub Kraavi tn 14a kinnistul kehtiva detailplaneeringuga[15] planeeritud hoonestusalast tulenev 8 m tuleohutuskuja, mistõttu tekib krundi nr 15 hoonestusalale osa, kuhu ehitamisel tuleb arvestada kehtivate tuleohutusnõuetega.

## 3.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud *Põhijoonisel* tabelina.

Kruntidele nr 1-15 on määratud ehitusõigus osalise äriotstarbega korterelamute, ärilise otstarbega ja ühiskondlike hoonete ehitamiseks. Kruntide kasutamise sihtotstarvet võib rakendada üksikult või kombineerituna teiste krundile määratud kasutamise sihtotstarvetega.

Korterelamute esimesel korrusel on osaliselt kohustuslik kavandada piirkonda teenindava ärilise või ühiskondliku funktsiooniga ruume (v.a Suur tn 12 olemasolev korterelamu). Korterite suurused peavad varieeruma.

Kõigile ehitusõigusega kruntidele (v.a Suur tn 12) on määratud kohustuslikuks ehitusjooneks tänavapoolne krundi piir, mis järgib ajaloolist krundi piiri ja tänavapoolset ehitusjoont. Kohustuslikul ehitusjoonel ei tohi asuda tänavamiljöösse mittesulanduvaid ehitisi. Kohustuslikust ehitusjoonest tänava suunas on lubatud rajada kehtivas seadusandluses[16] nimetatud hoone osasid ning hoone osasid, mille olemasolu on ajaloolise info ja arheoloogiliste uuringute põhjal tuvastatav, nt trepid, astmed ja sambad, tänava kohale ulatuvad räästad, ärklid (nt krundil nr 1 asunud ajaloolisel Fonne majal). Pimeaia tänavale on määratud ehitusõigus krundil nr 10 paiknenud ajaloolise Lavretsovi maja tänavale ulatuva hoone osa ning krundi nr 14 ajalooliselt tänavale ulatunud hoone osa ulatuses. Vajadusel seada servituudid (nt isiklik kasutusõigus).

Planeeringu elluviimisel tuleb järgida kvartalites hoonestamise järjekorda: kvartalite hoonestamist tuleb alustada tänavate äärest, et kujundada terviklikud tänavaseinad ja esmalt luua terviklik tänavaruum.

Suur tn 12 kinnistul paiknev korterelamu säilib ning seda võib renoveerida ja rekonstrueerida vastavalt määratud ehitusõigusele.

Ajalooliste tänavate sihtidele (st väljapoole planeeritud hoonestusala) ei ole uushoonestust planeeritud, v.a eelmises lõigus nimetatud erandite puhul.

Planeeritud kruntidele nr 1-15 on hoonestusala piires lubatud ehitiste (nt rattahoidla, jäätmemaja, varjualune vms) ehitamine, kui ehitiste tehnilised omadused (nt materjal, rajatise avatus, jms) on vastavuses tuleohutusnõuetega ning nõuetekohased kujad hoonetest täidetud. Suur tn 12 kinnistul võib väljapoole hoonestusala rajada jäätmete kogumise koha (nt jäätmemaja, paigaldada maapealsed või maa-alused jäätmemahutid). Suur tn 12 kinnistule kavandatavate ehitiste (nt jäätmete kogumise koha) kavandamisel tuleb teha koostööd Narva Linnavalitsuse, Päästeameti ja võrguvaldajatega. Kirjeldatud ehitiste ehitusõigus ei kajastu ehitusõiguse tabelis. Kirjeldatud ehitisi võib ehitada krundi põhiselt või ühiselt mitme krundi peale, vajadusel seada servituudid. Abiruumid (sh panipaigad, kinnised jalgrattahoidlad) tuleb lahendada hoonesiseselt või sisehoovis.

Maa-alused hoonestusalad on lubatud nö keldrikorrusena kasutusele võtta ulatuses, mida võimaldavad ajaloolised (st sõja-eelsed) konstruktsioonid (müürid, võlvlaed, vundamendid, jm). Maa-aluse parkimiskorruse rajamine on keelatud. Maa-aluste ruumide kasutusele võtmise võimalus ja ulatus tuleb välja selgitada arheoloogiliste uuringute käigus.

---

[15] *Kraavi tn 14 maa-ala detailplaneering*, kehtestatud Narva Linnavolikogu 24.08.2006 otsusega nr 136

[16] Planeeringu koostamise hetkel kehtiva majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* § 19 lg 6 nimetatud hoone osad.

Külgnevate kruntide liitmisel summeeritakse liidetavate kruntide ehitusõigus (suurim lubatud ehitisealune pind), v.a korruselisus.

Planeeringu *Põhijoonisel* on kujutatud hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna illustreeriv lahendus. Täpsem lahendus tuleb leida läbi arhitektuurivõistluse ja projekteerimise.

Kõik ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

## 3.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Planeeringualale on kavandatud ajaloolisest tänavavõrgust lähtuv uus tänavavõrk, kust on tagatud juurdepääsud planeeritud kruntidele. Ajaloolises asukohas on planeeritud ida-lääne suunaliselt Rüütli tänav (krunt nr 20) ja Vahe tänav (krundid nr 16 ja 17), mis ühendavad tänaseid Suur ja Pimeaia tänavaid. Vahe tänava sidusus Suure tänavaga on väljaspool planeeringuala jäävas osas tagatud kehtivate detailplaneeringutega[17] määratud juurdepääsuservituutidega. Rüütli ja Vahe tänavatega ristuvalt on ajaloolises asukohas planeeritud Pagari (krunt nr 19) ja Rahu (krunt nr 18) tänavad.

Planeeringuga on jalakäijate tänavaks (vaid kergliiklusele kasutatav) kavandatud Rüütli tänav ning Vahe tänav Suure ja Pagari tänavate lõigus. Pagari ja Rahu tänavad ning Vahe tänav Pagari ja Pimeaia tänava lõigus on kavandatud sõidukite juurdepääsuks planeeritud kruntidele, kergliiklejate eesõigusega, jagatud liiklusruumi põhimõttel, kahesuunalise liiklusega. Autoliiklusele kavandatud tänavatel tuleb tagada päästetehnikale vastav kandevõime. Pagari ja Rahu tänavad on Rüütli tänava suunal tupiktänavad.

Pimeaia tänaval tuleb kruntide nr 10, 11 ja 14 hoonestusalal kõnniteede sidususe tagamiseks lahendada kõnnitee planeeritud hoonestuse mahus, nt sammaskäiguna, (vähesel määral tajutavalt) konsoolsena või muul viisil selliselt, et oleks tajutav ajalooline hoonestusjoon. Võimalusel on lubatud kõnnitee rajamine Pimeaia tänavale kruntide nr 10, 11 ja 14 hoonestuse äärde, kui on tagatud piisav sõidukite liiklusruum Pimeaia tänaval.

Planeeritud Rüütli, Vahe, Pagari ja Rahu tänavate ning markeeritava Suure tänava katendina ei ole lubatud kasutada asfalti ja betooni. Katendina on lubatud kasutada sillutiskive ja -plaate, vm ajaloolisse miljöösse sobivat materjali. Ajaloolised tänavad tuleb markeerida olemasolevatel tänavatel (ajaloolisest Vahe tänavast põhjasuunas Pimeaia tänaval ning Suure ja Rüütli tänava ristmikul), tänava või trasside ehitustööde käigus. Ajalooliste tänavate rekonstrueerimisel ja markeerimisel tuleb erineva katendi materjaliga ja/või tooniga eristada ajaloolised kõnniteed, sõiduteed ja/või ehitusjoon.

Ajalooliste tänavate taastamise ja kasutuselevõtu täpsemad tingimused tuleb lahendada koosmõjus arheoloogiliste uuringute ja arhitektuurivõistluse tulemustega projekteerimise käigus. Lubatud on tänava taastamine ja kasutuselevõtt ajaloolisel kõrgusel (ajalooline tänava pind kaevatakse välja, sillutuskivide augud lapitakse) kui ka ajaloolise tänava konserveerimine (ajaloolise tänavakatte säilitamiseks rajatakse selle peale kaitsekiht ehk nn padi, mis toimib eralduskihina ning takistab kahjustuste tekkimist all asuvale konstruktsioonile) ning uue tänavapinna rajamine ajaloolisest tänavast kõrgemal. Mõlemal juhul tuleb tagada tänava ligipääsetavus ja kasutusmugavus kõigile ühiskonna gruppidele (erinevalt ajaloolisest, kus kõnniteed olid kitsad ja asusid sõidutee sillutisest kõrgemal).

Põhijoonisel kujutatud sõidukite juurdepääsude asukohad kruntidele on illustreerivad, mis tuleb täpsustada hoone projekti käigus. Lubatud on kavandada mitme krundi peale ühiseid juurdepääse, juurdepääsud sisehoovi võivad olla läbi kangialuse. Põhijoonisel on kujutatud kohustuslikud hoonete sissepääsude asukohad, mis Rüütli tänava äärsetel hoonetel järgivad ajalooliseid sissepääsude asukohti, sh krundi nr 1 hoone (ajaloolise Fonne maja) sissepääs Suure tänava poolt. Täiendavad hoonete sissepääsud Rüütli tänaval ja teistel tänavatel tuleb leida arhitektuurivõistluse käigus.

Alarmsõidukite kandevõimele peavad vastama Vahe, Pagari ja Rahu tänavad. Rüütli tänava kandevõimet alarmsõidukitele vastavaks ei kavandata, et tagada tingimused ajaloolise tänava

[17] *Kraavi tn 14 detailplaneering*, kehtestatud Narva Linnavolikogu 30.01.2002 otsusega nr 409/53 ja *Kraavi tn maa-ala detailplaneering*, kehtestatud Narva Linnavolikogu 24.08.2006 otsusega nr 136

säilitamiseks või konserveerimiseks. Päästetehnika juurdepääs Rüütli tänava äärsetele hoonetele tagatud teistelt tänavatel ning raskete päästesõidukite liikumise tõenäosus tänaval on väike.

### Parkimine

Suurele tänavale planeeritud parkimiskohad on ette nähtud avaliku kasutusega.

Planeeritud uutel tänavatel (krundid nr 16 - 20) on parkimine keelatud. Parkimine on lubatud lahendada krundisiseselt hoone mahus või sisehoovis (avatud sisehoov või maapealse parkimiskorrusena). Maa-aluse parkimiskorruse rajamine on ajalooliste keldrite ja vundamentide säilitamise eesmärgil keelatud. Parkimisalasid võib kavandada väljapoole hoonestusala kruntidel 1 ja 2. Parklates peab iga 50 sõiduauto parkimiskoha kohta olema üks koht liikumispuudega inimese sõidukile. Liikumispuudega inimeste autodele tuleb reserveerida parkimiskohad võimalikult liikumise sihtpunkti, ukse või lifti, lähedal.

Parkimiskohtade projekteerimisel tuleb arvestada ka nõuetekohase elektriautode, jm elektrisõidukite laadimistaristu kavandamisega.

Narva linna üldplaneering seab eesmärgiks vähendada vanalinna liiklust ning muuta see jalutajakesksemaks, mistõttu on asukohast ja üldplaneeringu eesmärgist tulenevalt lubatud kavandada normist vähem parkimiskohti. Parkimiskohtade täpne arv ja paigutus tuleb leida hoone projekti käigus vastavalt hoone kasutusotstarbele arvestades üldplaneeringu eesmärki.

Parkimiskohtade (nt sisehoovis avatud alana) katend tuleb lahendada sillutiskiviga vmt sademevee käitlemist võimaldaval viisil. Kogu alal katendi valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid.

Jalgrataste parkimiskohad tuleb üldjuhul lahendada krundisiseselt hoone mahus või sisehoovis, lubatud on ka lahendused mitme krundi peale. Hoone mahust väljapoole kavandatud jalgrattakohad näha võimalusel/vajadusel ette varjualusega. Vahe, Pagari ja Rahu tänavatele ei ole ajalooliselt kitsaste tänavate ja operatiivsõidukite ruumivajaduse tõttu üldjuhul jalgrataste parkimiskohti ette nähtud. Nimetatud tänavatele võib jalgrataste parkimiskohti rajada, kui lahendus ei kitsenda sõidukitega tänaval liiklemist. Avalikult kasutatavaid jalgrataste parkimiskohti on lubatud rajada planeeritud Rüütli tänavale ja krundile nr 17. Jalgrattahoidjate lahendus peab sobituma loodava miljööga ning arvestama arheoloogiliste tingimustega. Jalgrataste parkimiskohtade arv, paigutus tuleb leida hoone projekti käigus ja/või tänavate projekteerimisel.

Jalgrataste, lapsevankrite, jm kergliiklejate liikumisvahendite parkimine ja hoiustamine tuleb lahendada hoone mahus või sisehoovides, soovitatavalt varjualusega.

## 3.6. Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Detailplaneeringu arhitektuuriline lahendus ja tingimused on koostatud koostöös *Kalle Rannulaga* (volitatud arhitekt 7), KPME OÜ-st.

Detailplaneeringuga määratud arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused lähtuvad eesmärgist taastada ajalooline tänavavõrk, vanalinnale omane hoonestuslaad ja ehitusmahud, samas kaitstes, säilitades ja eksponeerides ajaloolist kihistust. Arvestatud on üldplaneeringu tingimustega ning muinsuskaitse eritingimustega asjakohases osas.

Täpsemad arhitektuurilised tingimused krundi kaupa (nt hoonete abs. kõrgused) on toodud *Põhijoonisel* esitatud tabelis. *Põhijoonisel* on kujutatud ajaloolistest hoonete mahtudest lähtuv illustreeriv hoonestuse kõrguslik liigendatus tänavafrondis.

**Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on:**

- Tagada tuleb planeeringuala arhitektuurne ja visuaalne terviklikkus, arhitektuur peab olema ajaloolist miljööd ja kohatunnetust taastav ning väärtustav, kõrgetasemeline ja ümbritseva keskkonna kvaliteeti parandav.
- Kõigi hoonete ehitusprojekti koostamise eelselt tuleb läbi viia arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse võib läbi viia hõlmates kogu planeeringuala, planeeritud kvartalit või üht

või mitut krunti. Arhitektuurivõistluse võistlustingimused tuleb kooskõlastada Narva Linnavalitsusega. Võistlustingimustega on lubatud täpsustada detailplaneeringuga määratud arhitektuurilisi, kujunduslikke ja ehituslikke tingimusi.

- Hoonete maksimaalne kõrgus võib olla kuni Narva raekoja karniisi absoluutkõrguseni, mis on 47,17 m (vt täpsemalt ptk 2.3).
- Uushoonestus peab paiknema kohustuslikul ehitusjoonel. Kohustuslikul ehitusjoonel paiknevad hooned tuleb mahuliselt liigendada lähtudes ajaloolistest ehitusmahtudest.
- Juurdepääsude kavandamisel sisehoovidesse kasutada võimalusel kaare motiivi (tagada sõidukite juurdepääsuks vajalikud gabariidid).
- Sisehoovide hoonestamisel võib sisehoovi hoonemahu maksimaalne absoluutkõrgus olla kuni kvartalis lubatud kõrgeima hoone absoluutkõrguseni. Sisehoovi hoonemaht peab arhitektuurselt selgelt eristuma ning esile tooma kohustuslikul ehitusjoonel paikneva hoonestuse räästa- ja harjajoone silueti.
- Rüütli tänava fassaadifront peab olema originaalilähedane, järgides räästa- ja katuseharja joont, avade rütme ja portaale, jm kujunduslikke elemente. Teistel tänavatel võib fassaadi lahendus (nt avade rütm, avade ja seinapinna suhe) erineda ajaloolisest hoonestusest, kuid peab olema vanalinna miljööd taasloov ning lähtuma ajalooliselt tõendatud infost (nt ajaloolised fotod).
- Hoonete sissepääsud Rüütli tänava äärsetel hoonetel tuleb kavandada ajalooliste sissepääsude asukohtades, sh krundi nr 1 hoone (ajaloolise Fonne maja) sissepääs Suure tänava poolt. Täiendavad sissepääsud Rüütli tänavalt ja ülejäänud kruntide hoonete sissepääsud tuleb leida arhitektuurivõistluse käigus.
- Tänavate ristmikel peab hoonestus rõhutama ajaloolist arhitektuuri.
- Planeeringuga ei määrata kohustuslikku katusekalde vahemikku, kuna katusekallete vahemikud on ajalooliselt väga varieeruvad. Katusekallete ja harjajoone suuna valikul (v.a sisehoovi mahus) tuleb taasluua mänglev katusemaastik – erinevad katuskalded ja -viilud (viil ja astmikviil), harjajoone kõrgused ja suunad, katusetüübid (kald- ja kelpkatused), vältida monomassiivseid katusemassiive. Sisehoovi hooned võivad olla ka lamekatusega. Akende ja seinapinna suhe ning akende ja avade rütm peab arvestama ajaloolise hoonestuse ilmega.
- Rüütli tänavalt peab säilima vaatekoridor Pimeaia/Koidula tänavalt (endise Peeter I maja juurest, tänane Koidula tn 10) raekojale.
- Välisviimistluses tuleb kasutada ajaloolist miljööd toetavaid kvaliteetseid materjale. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale.
- Tehnoseadmed (nt alajaamad, liitumiskilbid), jäätmete kogumise kohad, jmt tuleb sulandada ajaloolisse miljöösse, soovitatavalt lahendada hoonesiseselt, sisehoovis või integreerituna hoone fassaadis (nt elektrikilbid).
- Välisvalgustus lahendada üle tänava rippuvalt (mis on ajalooliselt piirkonnas enimkasutatud valgustuslahendus) või hoonete seintel. Pimeaia, Rüütli ja Vahe tänavatel võib kasutada valgustusposte.
- Liivavalli bastioni asukoht krundil nr 15 tuleb markeerida või muul viisil maastikus esile tuua ja eksponeerida.
- Markeerida ajalooline Suur tänav Suure ja Rüütli tänava ristmikul ning Suur tn 12 kinnistul. Tänava markeerimisel tagada tänava vaadeldavus ning vältida lõikuvaid markeeringuid (nt mitte kavandada parkimiskohti ajaloolisele tänavle).
- Planeeritud tänavatele on lubatud paigaldada miljöösse sobivaid teisaldatavaid hooajalisi väliterrasse ja päikesevarjusid. Väliterrasside ja päikesevarjude kinnitamine maapinda/tänavakatte vahele ei ole lubatud.
- Piirdeaedu, hekke ja müüre on lubatud rajada arvestades taastatava ajaloolise miljööga. Täpne piirde lahendus tuleb lahendada ehitusprojektiga.
- Reklaamide kujundus ja paigutamine kooskõlastada Narva Linnavalitsusega.

Ehitiste ehituslikud tingimused on:

- Hoonetele on lubatud paigaldada päikesepaneele ja päikesekatuseid või kasutada teisi kaasaegseid taastuvenergia lahendusi, mis sobituvad ajaloolisesse miljöösse.
- Uute hoonete vundamendid tuleb rajada viisil, mis ei põhjusta kahjustusi ajaloolistele vundamentidele ega nende säilinud osadele. Uute konstruktsioonide toestamiseks tuleb kasutada

ehitusmeetodeid, mis võimaldavad koormuse ülekandmist sügavamatesse kandvatesse kihtidesse (nt mikrovaiad, vundamenditalad, sillakonstruktsioon vms), vältides otsest koormust ajaloolistele struktuuridele. Seejuures peab tagama, et hoonete fassaadid peavad paiknema kohustuslikul ehitusjoonel, tagades ajaloolise tänavaruumi ja hoonestusstruktuuri järjepidevuse.

- Enne ehitustegevuse algust tuleb läbi viia arheoloogilised uuringud, mille üheks eesmärgiks on hinnata ajalooliste vundamentide säilivust ja võimalikku kasutatavust uute hoonete rajamisel. Juhul kui ajaloolisi vundamente ei ole võimalik konstruktiivsetel või tehnilistel põhjustel kasutada, tuleb rakendada sobivaid ehitustehnilisi lahendusi, mis tagavad nii uue hoone stabiilsuse kui ka kultuuripärandi säilimise.

## 3.7. Haljastus ja vertikaalplaneerimine

Planeeringulahendusega ei määrata ajaloolisest hoonestusstruktuurist ja arheoloogilistest tingimustest tulenevalt kruntidele kohustuslikku haljastuse osakaalu. Haljastuse kavandamisel tuleb lähtuda üldplaneeringu tingimusest, mille kohaselt peab vähemalt pool hoonestamata alast olema haljastatud. Haljastuse rajamise võimalikkus, asukoht ja osakaal, sh kõrghaljastuse rajamise võimalus, tuleb täpsustada arheoloogiliste uuringute tulemuste alusel hoonete projekteerimisel koostöös Narva Linnavalitsusega, arvestades arheoloogiapärandi säilitamise ja konserveerimise vajadusega. Planeeritud ehitistele, liiklusaladele ja arheoloogilistele uuringutele ette jäävad puud on lubatud likvideerida. Hoonestamata alad tuleb võimalikult suures ulatuses haljastada, arvestades arheoloogiapärandi säilitamise tingimustega. Kui olemasolevaid puid ei ole võimalik säilitada või asendusistutust krundile rajada, tuleb asendusistutuse lahendus leida koostöös Narva Linnavalitsusega. Kokkuleppel linnavalitsusega võib asendusistutuse rajada ka mujale Vanalinna linnaosas. Planeeringuala haljastuses on lubatud kasutada konteinerhaljastust.

Kuni puude likvideerimiseni tuleb planeeringualal asuvate puudega seotud tegevuste (nt hooldus, raie, istutamine, kändude freesimine või juurimine, kaitsmine ehitustööde ajal) korral lähtuda dendroloogilises hinnangus[18] toodud soovitustest ning käesoleva detailplaneeringuga määratud liigikaitse leevendusmeetmetest (vt ptk 3.11). Kõik puudega seotud tegevused on vaja kooskõlastada Narva Linnavalitsuse, Muinsuskaitse ja Keskkonnaametiga ning krundi omanikuga.

Planeeringuala ulatub kaitsealusele Pimeaia pargi (registrikood KLO1200459) alale vähesel määral planeeringuala kirdetipus, kuhu käesoleva detailplaneeringuga tegevusi või haljastusega seotud tingimusi ei määra. Pimeaia pargis tuleb tegevuste kavandamisel arvestada looduskaitseseaduse ja Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määrusega nr 64 „Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri“.

Ajalooliste tänavate markeerimisel ja tehnovõrkude rajamisel tuleb võimalusel olemasolevad puud (sh Suurel ja Pimeaia tänaval) säilitada.

Kruntide vertikaalplaneerimisel lähtuda ajalooliste tänavate kõrgustest. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele. Suur tn 12 kinnistu idapiiril paikneb u 0,7-1,1 m kõrgune nõlv, mis langeb planeeritud kruntide nr 1, 2 ja 3 ning ajaloolise Vahe tänava suunas. Kirjeldatud nõlva ja sealt kruntide suunas voolava sademeveega tuleb arvestada edasisel projekteerimisel, nõlva on lubatud ümber kujundada. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonestuse asukohast.

## 3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Tehnovõrkudega varustatus on lahendatud võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Planeeritud lahendus on illustreeriv (sh Pimeaia tänavale projekteeritud liiva-õlipüüduri ja sademevee kanalisatsioonitoru uue asukoha osas), mida tuleb täpsustada projekteerimise käigus arvestades olemasolevaid säilivaid, ümberehitamist vajavaid tehnovõrke, projekteeritavaid ehitisi, hoonete asendiplaani ja ruumiprogrammi, tänavamaa elemente, haljastust ning arheoloogiliste uuringute tulemusel selgunud asjaolusid. Pimeaia tänaval tuleb tehnovõrkude edasisel projekteerimisel arvestada projekteeritud ja hiljemalt 2026. a välja ehitatava

[18] *Rüütli tn 8, Pimeaia tn 12, 3//5, Suur tn 10c, Suur tn 12 puude dendroloogiline hinnang*, Viridarium OÜ, töö nr 4/23

sademeveekanalisatsioon lahendusega (K-Projekt OÜ töö nr 22149). Kui projekteeritud ja välja ehitatud sademeveekanalisatsiooniga ei ole kruntidele vajalike tehnovõrkudega varustatuse tagamise tõttu võimalik arvestada, tuleb arvestada sademeveekanalisatsiooni ümberprojekteerimise ja -ehitamisega.

Ehitustegevusele (sh pinnasetööd) või haljastuse rajamisele ette jäävad ning tööst väljas ja kasutusele mitte jäävad tehnovõrgud tuleb likvideerida – töö käigus pinnasest eemaldada. Lubatud on tööst väljas ja kasutusele mitte jäävaid tehnovõrke läbi lõigata ning pinnasesse jätta, kui need ei tule välja ehitustegevuse või haljastuse rajamise käigus ning ei kujuta keskkonnale ohtu (nt tööst väljas soojus-, kanalisatsiooni- ja veetorud võimalike lekete allikana). Tehnovõrgud, mille toimimine peab olema tagatud, tuleb vajadusel ja/või tehnovõrguvaldaja nõudel ümber ehitada. Kõik tehnovõrkude torud ja kaablid on planeeritud maa-alustena.

Tehnovõrgud ehitatakse välja igakordse krundi valdaja või omaniku poolt koostöös tehnovõrke valdava ettevõttega (vt ka ptk 3.14.2).

Ajaloolisele Rüütli tänavale ei ole üldjuhul tehnovõrkude projekteerimine lubatud, et säilitada ajaloolise tänava katend ja kultuuri-/arheoloogiline kihistus. Rüütli tänava ristumistel Pagari ja Rahu tänavatega on lubatud rajada elektri ja telekommunikatsiooni reservtorusid.

Krundi nr 15 varustatust tehnovõrkudega on lubatud lahendada läbi Liivavalli bastioni ala, kus ajalooliselt paiknes ka hoonestus. Juhul, kui arheoloogilistest tingimustest tulenevalt ei ole see võimalik, tuleb krundile nr 15 vajalikud tehnovõrgud rajada Pimeaia tänava suunalt.

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on kujutatud joonisel nr 5 *Tehnovõrgud*.

### 3.8.1. Veevarustus, reoveekanalisatsioon ja sademevesi

Vee- ja reoveekanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Narva Vesi 29.01.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TTN-038.

**Veevarustus**

Planeeritud krundid tuleb liita ühisveevärgiga. Kruntide veevarustus on kavandatud Suure ja Pimeaia tänavatel asuvatest De 110 mm plastveetorustikest. Pimeaia tänaval tuleb teiste tehnovõrkude rajamise vajaduse tõttu arvestada olemasoleva veetoru ümberehitamisega.

Iga kinnistu piirile tuleb projekteerida ja paigaldada maakraan. Iga hoone sisendile tuleb ette näha veemõõdusõlm.

**Reoveekanalisatsioon**

Planeeritud krundid tuleb liita ühiskanalisatsioonivõrguga. Kruntide reoveekanalisatsioonitorustik tuleb juhtida Pimeaia tänaval asuvasse Ø 300 mm isevoolsesse reoveekanalisatsioonitorustikku. Pimeaia tänaval tuleb teiste tehnovõrkude rajamise vajaduse tõttu arvestada olemasoleva kanalisatsioonitoru ümberehitamisega.

Iga kinnistu piirile projekteerida ja paigaldada reoveekanalisatsioonikaev.

Planeeritud hoonestusaladele (kruntidel nr 9, 10 ja 11) jääv, Suur tn 10c kinnistul paiknev olemasolev kanalisatsioonikollektor tuleb ümber ehitada kuni Pimeaia tänaval asuva kanalisatsioonikaevuni 7b5K0-6. Kuna planeeritud Rüütli tänavale (krunt nr 20) tehnovõrke üldjuhul ei planeerita, tuleb kanalisatsioonikollektorile leida uus asukoht väljaspool planeeringuala. Detailplaneeringuga on kanalisatsioonikollektori kulgemine planeeritud Suur tn 10c kinnistu piiri lähedalt ja läbi Koidula tn 8 kinnistu põhjaosa. Täpsem lahendus tuleb leida eraldi projektiga.

Sademevee ja drenaaživee ärajuhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

**Sademevesi**

Planeeringuala sademeveed (tänavatelt ja katustelt) tuleb isevoolselt juhtida lahkvoolsesse sademeveekanalisatsiooni, mille eesvooluks on Pimeaia tänavale projekteeritud De 400 mm sademeveekanalisatsiooni toru (tööprojekt „Narvas Vanalinna sademeveesüsteemi projekteerimine, K-Projekt AS, töö nr 22149). Nimetatud projektiga on Pimeaia tänavale projekteeritud õli-liivapüüdur,

millele tuleb edasisel projekteerimisel leida uus asukoht arvestades ajalooliste hoonete (krundil nr 10 ja Koidula tn 10 taastatav Peeter I maja) ulatumist Pimeaia tänavale. Arvestades Pimeaia tänavale planeeritud tehnovõrkude vajadust, tuleb edasiste projektidega vajadusel ümber projekteerida projektikohane sademevee lahendus.

Iga kinnistu piirile projekteerida ja paigaldada kanalisatsioonikaev. Iga kinnistu liitumiskaevu ühendatava kinnistusisese isevoolse sademeveetoru läbimõõt valida maksimaalselt DN/OD 110 ja läbilaskevõime peab toru täite h/d = 0,95 korral olema maksimaalselt 10 l/s.

Planeeringuala sademevee ärajuhtimiseks on sademeveetoru planeeritud ajaloolisele Vahe tänavale (krundid nr 16 ja 17) ning Rahu tänavale (krunt nr 18). Pagari tänava (krunt nr 19) laiust ja tänavale planeeritud teiste tehnovõrkude vajadust arvestades ei mahu Pagari tänavale sademeveekanalisatsiooni toru ära, mistõttu tuleb tänava ning külgnevate hoonete katuste sademeveed juhtida Vahe tänava suunas pinnapealselt tänava vertikaalplaneerimise abil. Pinnapealselt tuleb Pimeaia suunas juhtida ka Rüütli tänava (krunt nr 20) sademeveed.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sademeveesüsteemis on soovitatav tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulka piirata, rajades reguleerivad mahud (mahutid, torud, vms) ning kasutada võimalikul määral vähese äravooluteguriga pinnakatteid. Soovitatav on rakendada looduslähedasi sademeveesüsteeme[19] – katustelt tuleva sademevee kogumine ja taaskasutamine, sademevee juhtimine võimalikele haljasaladele, rajada kasvukaste ja vihmapeenraid hoonestusest vabadele aladele.

### 3.8.2. Elektrivarustus ja välisvalgustus

#### Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Viru Elektrivõrgud OÜ 13.03.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr VEV.07-7/42.

Planeeringuala kruntide elektrivarustus on kavandatud kahest olemasolevast alajaamast – AJ-61 ja AJ- 62. Mõlemad alajaamad paiknevad väljaspool planeeringuala ning on perspektiivis rekonstrueeritavad. AJ-61 alajaamale on uus asukoht ette nähtud kehtiva *Kraavi tn 14 detailplaneeringuga*[20] Vahe tänava põhjaserva, käesoleva detailplaneeringu põhjapiirile. Nimetatud alajaamast on planeeritud kruntide nr 4-15 elektrivarustus. AJ-62 alajaam paikneb käesolevalt Viru tn 11a kinnisasjal ning on perspektiivis likvideeritav ja asendatav vastavalt *Raekoja ja selle lähiala detailplaneeringule*. Planeeritud krundid nr 1-3 ja Suur tn 12 kinnistu on planeeritud alajaama AJ-62 toitele.

Juhul, kui planeeritud hoonestuse elektrivõimsuse vajadus on suurem kui piirkonnas olemasolevad ja planeeritud alajaamad võimaldavad, tuleb täiendavalt rajada teinegi alajaam, mille asukoht tuleb leida edasisel projekteerimisel (nt Rahu ja Pimeaia tänavate vahelises kvartalis või väljaspool planeeringuala). Alajaam peab paiknema võimalikult koormuskeskmes ning olemasolevate ja planeeritud tänavate (v.a Pagari ja Rüütli tänavad) ääres. Alajaam tuleb kavandada hoone mahus, integreerida fassaadi või sulandada hoonega külgneva rajatisena tänavafronti. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Planeeritud kruntide elektrivarustus on kavandatud alajaamadest 0,4 kV maakaabelliinidega. Liitumiskilbid (võimalusel mitmekohalised) tuleb paigaldada krundi piiridele ning integreerida fassaadi. Liitumiskilpide paiknemine eraldiseisvalt tänavamaal ei ole lubatud. Liitumiskilbid peavad olema ööpäevaringselt vabalt teenindatavad. Arvestada tuleb, et alajaamade teenindamiseks kasutatakse rasketehnikat.

Alajaama ja liitumiskilpide tänavapoolse fassaadi lahendamisel tuleb arvestada ehitistele määratud arhitektuuritingimustega (vt täpsemalt ptk 3.6).

---

[19] „Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivate säästvate sademeveelahenduste käsiraamat", 2023, G.Mandre, V.Kuusemets, M.Kuris

[20] Kehtestatud Narva Linnavolikogu 30.01.2002 otsusega nr 409/53

Elektrivarustuse ringtoite ja optimaalsete trassikoridoride võimaldamiseks tuleb Rüütli tänava rekonstrueerimisel/taastamisel rajada elektrikaabli(te) reservtoru(d) Pagari ja Rahu tänavatega ristumistel. Reservtoru illustreeriv lahendus on kujutatud *Tehnovõrkude joonisel*.

Alajaamade toiteks tuleb rajada uued keskpinge magistraalliinid alates sõlmalajaamadest asukohtadega P. Kerese tn 11 ja Kangelaste pr 35.

Elektrivarustuse projekteerimisel tuleb arvestada elektrisõidukite laadimistaristu vajadusega vastavalt kehtivale seadusandlusele ja normidele.

Planeeringualale on kavandatud ka päikesepaneelide rajamise võimalus. Päikesepaneelid tuleb sulandada arhitektuursesse terviklahendusse (vt ptk 3.6).

Elektrivarustuse realiseerimiseks on vajalik esitada vastavasisuline liitumistaotlus võrguvaldajale. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada elektrirajatiste ja maakaablite asukohad ning servituudialad.

Planeeringuga on lubatud planeeringualal elektrivõrguvaldajale kuuluvate elektriliinide ja -kaablite ümberehitamine, kui need jäävad ette detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse elluviimisele. Võrgu ümberehituseks tuleb võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb kõik uue võrguühenduse väljaehitamise ja/või olemasolevate elektrivõrkude ümberehitamisega (likvideerimine, ümbertõstmine, ehitusalast väljaviimine jms) seotud tööd teostada võrguettevõtjaga sõlmitava lepingu alusel.

#### Välisvalgustus

Planeeritud tänavavalgustus tuleb lahendada olemasolevate või planeeritud alajaamade toitel või olemasolevate tänavavalgustuskaablite pikendamisel (nt planeeritud Rüütli tänava lõunapiirile). Pagari ja Rahu tänavatel on soovitatav lahendada tänavavalgustus hoonete seintel või tänava kohal rippuvalt (vajalik koostöö Päästeametiga, vt ptk 3.9). Rüütli tänava lõunaserva ja Vahe tänavale on lubatud rajada tänavavalgustust ka postidel või hoone seintel. Tänavavalgustuse ja krundisisese (sh hoonete fassaadide valgustuse) täpsem lahendus tuleb leida arhitektuurivõistluse ja/või projekteerimise käigus.

Välisvalgustuse kavandamisel tuleb arvestada II kaitsekategooria kaitsealuste nahkhiireliikide elupaiga ja isendi kaitse reeglitega (vt ptk 3.11). Valgustuslahenduse kavandamisel vältida alade öist liigvalgustamist ja valgustuse kavandamist võimalike või tuvastatud kolooniate sissepääsuavade, parkides asuvate varjepuude lähedale. Tänavavalgustuses kasutada madalama asetusega nõrku lampe, mis valgustavad piisavalt inimeste liikumisteid, aga mitte puude võrasid ja eemalolevaid põõsaid.

### 3.8.3. Soojusvarustus

Soojusvarustus on lahendatud vastavalt Narva Soojusvõrk AS 24.01.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 04-25.

Planeeritud hoonete soojusvarustus on ette nähtud tagada kaugküttevõrgust. Planeeritud krundid tuleb liita kaugküttevõrguga.

Planeeritud soojustorustiku ühenduskoht on Kraavi tn 10 ja 12 piiril paiknev maa-alune soojuskamber SK-22-13-1. Tänavatele planeeritud soojustorustikust on kavandatud soojusvarustuse ühendused planeeritud kruntidele.

Krundil nr 1 ja Suur tn 12 kinnistu lõunaosas paiknevad tööst väljas soojustorud ja soojuskamber, mille likvideerimine või krundi nr 1 hoonestamise ette jääva toru ümberehitamise vajadus tuleb täpsustada koostöös võrguvaldajaga edasisel projekteerimisel.

Kui liidetav koormus on üle 2,5 MW, tuleb olemasolev kambrite SK- 22- 12 ja SK-22-13-1 vaheline soojustrass üle viia suurema läbimõõduga torustiku vastu. Tellija kompenseerib AS Narva Soojusvõrgule soojustrassi vahetamise kulud.

### 3.8.4. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala telekommunikatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 03.02.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 39441232.

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on kavandatud Rüütli ja Suure tänava ristmiku läheduses asuvast sidekaevust PEL231, kust tuleb paigaldada 48 kiuline SM optiline magistraalkaabel planeeringuala keskele ja sealt hoonetesse.

Krundi nr 1 ja Rüütli tänava taastamisele ette jääv sidetrass on planeeritud ümber ehitada.

Hoonete sisevõrgud tuleb projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Hoonetesse tuleb paigaldada vajalikmahulised andmesidejaotlad. Sisevõrk tuleb rajada jaotlast iga korterini/äripinnani SM tüüpi optilise kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Optilised kaablid otsastada SC/APC adapteritega. Korterite/äripindade sisevõrk lahendada cat5/cat6 sidekaablitega. Korterite/äripindade sidejaotlas peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 230V elektrivõrguga. Lähtuda Telia dokumendist “Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter-ja ärimajades“. Tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

### 3.8.5. Gaasivarustus

Planeeringuala gaasivarustus on lahendatud vastavalt AS Gaasivõrk 03.02.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 3-6/30-25.

Planeeritud hoonetele on kavandatud gaasivarustuse võimalus. Gaasivarustuse ühenduskohaks on Suurel tänaval paiknev A kategooria gaasitorustik ST 168,3x4. Pagari tänava laiuse ja teiste planeeritud tehnovõrkude tõttu ei ole gaasitoru ette nähtud Pagari tänavale, mistõttu tuleb kruntide nr 1, 2, 4 ja 6 gaasivarustus lahendada vajadusel läbi teiste kruntide ja seada vajalikud servituudid. Gaasivarustus on kavandatud pigem tehnoloogiliseks tarbeks (nt gaasipliidid ja -boilerid), mitte hoonete kütmiseks.

Suur tn 12 korterelamu gaasiühendus säilib.

Krundi nr 1 ehitusõigusele ja Rüütli tänava taastamisele ette jääv gaasitoru tuleb ümber ehitada.

## 3.9. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*, mille § 7 lg 3 p 3 kohaselt on planeeritud hoonete eripõlemiskoormus vastavalt hoonete kasutusotstarvetele alla 600 megadžauli ruutmeetri (MJ/m2) kohta (nt eluhoone, büroohoone, restoran, majutusruum) ja 600-1200 megadžauli ruutmeetri (MJ/m2) kohta (nt kauplustel). Vastavalt hoone suurima tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormusest peab hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas[21] olema 10 l/s (alla 600 MJ/m$^2$ tulesektsioonide puhul) ja 20 l/s (600-1200 MJ/m$^2$ tuletõkkesektsioonide puhul). Veevooluhulk peab olema tagatud 3 tunni jooksul. Hoonete tuletõkkesektsioonide eripõlemiskoormus ja sellest tulenev normikohane vooluhulk tuleb täpsustada hoonete projekteerimisel.

AS Narva Vesi tagab ühisveevärgist hüdrantide vooluhulga 10 l/s. Kui projekteerimisel selgub, et vajalik on tagada vooluhulk 20 l/s, tuleb puuduoleva vooluhulga tagamiseks rakendada vajalikke tehnilisi lahendusi (nt rajada maa-alused tuletõrjevee mahutid).

Veevõtukoha kaugus peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel[19], kaugust mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Lähimad tuletõrje veevõtukohad asuvad: Suur tn 12 korterelamu esisel alal (hüdrant nr 280), Pimeaia tänaval (hüdrandid nr 52 ja 42), Kraavi tänaval (hüdrant nr 137), Kraavi tn 14 kinnistul (hüdrant 136), Suure ja Kraavi tänava ristmikul (hüdrant nr 138). Planeeringulahendusega on ette nähtud hüdrantide nr 280 ja 52 ümberehitamine olemasolevaga lähedasse kohta. Täpne asukoht tuleb leida projekteerimisel. Nimetatud hüdrantidest on tagatud nõuetekohane kaugus (200 m) planeeritud

[21] Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 “Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”

ehitisteni. Lubatud on rajada täiendavaid hüdrante planeeringualale, kui see peaks projekteerimisel vajalikuks osutuma.

Planeeritud hooned on tuleohutuse järgi liigitatud I (eluhooned), II (majutushooned), IV (kogunemishooned), V (kontorid) ja VII (maapealsed garaažid) kasutusviisiga hooneteks. Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on minimaalselt TP2. Ehitiste täpne tulepüsivusklass ja tule levikut takistavad ehituslikud abinõud tuleb määrata projekteerimise käigus.

Ehitiste vaheline minimaalne kuja peab olema 8 m. Juhul, kui kuja on väiksem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega (nt vastava tulepüsivusega välisseinad, avatäited). Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonete vahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Tulenevalt taastatavate ajalooliste tänavate laiusest ei ole võimalik tagada hoonete vahelist kuja Pagari tänaval üle tänava vastakuti paiknevate hoonete vahel. Samuti krundi nr 10 planeeritud hoonestusala ja Koidula tn 10 taastatava ajaloolise Peeter I maja (tänavale ulatuv varikatusega trepistik) vahel. Nimetatud kohtades tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada standardi EVS 812-7:2018 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* nõuetega. Planeeritud hoonetele tuleb päästetööde tegemiseks tagada juurdepääs redelautoga kõikidele päästetöödeks vajalikele hooneosadele. Juurdepääsu projekteerimisel tuleb arvestada päästetehnikast tuleneva koormusega teekonstruktsioonile (sh hoonete vaheline õueala, puude rea vahelt võimalik juurdepääs) ja ruumivajadusega. Ehitise juures olev tee peab olema vähemalt 4,5 m laiune, juurdepääs peab olema tagatud hoone kõikidele hädaväljapääsudele, kui hädaväljapääs asub kõrgemal kui 8 m. Hoone ja päästetöödeks kavandatud tee vahele ei tohi paigutada elektriõhuliini ja kõrghaljastus ega muid takistusi, mis võiksid takistada tuletõrjevahendite tööd. Planeeringulahendus lubab tänavavalgustust lahendada tänava kohal rippuvalt, mistõttu on lubatud valguslahenduse valiku korral vajalik teha koostööd Päästeametiga täpsustamaks valgustuskaabli paiknemise tingimusi (nt üle tänava paikneva kaabli suurem samm) või leida võimalusel erilahendusi.

Hoonete tuleohutuse täpsed lahendused tuleb leida edasisel projekteerimisel arvestades ajaloolise miljöö taasloomise tingimusega.

## 3.10. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste planeerimis- ja linnakujunduse strateegiatega:

- Piirkonna elavuse suurendamine ja sotsiaalse kontrolli tagamine – hoonete funktsioonide kombineerimine ja atraktiivse keskkonna loomine;
- Asustustiheduse suurendamine – kujundab naabrus- ja omanikutunnet, ei teki tühermaid ega mahajäetud alasid;
- Oluline on hea nähtavus – territooriumi erinevate osade valgustatus;
- Territoriaalsus – avalike ja eraalade selge eristamine.

Hoone ja tänavate projekteerimisel ja hilisemal rajamisel tuleb arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktsioonide ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- Konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed – eristada markeerides või erinevaid pinnakatte materjale kasutades sõidukite liikumisteed ning jalakäijate liikumisteed ning sissepääsud hoonetesse ja sisehoovidesse;
- Vajadusel paigaldada videovalve;
- Vajalike territooriumi osade valgustatus;
- Kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente, maastikukujundust ja tänavamööblit;
- Hoida ala korras;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, väravad).

## 3.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringu algatamise järgselt tehtud keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse[22] lisaks on keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang. Eelhinnangus jõuti järeldusele, et detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole vaja algatada. Eelhinnang toob välja mitmeid leevendavad meetmeid, millega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud. Planeeringu elluviimisel tuleb järgida kehtivaid ehitus- ja keskkonnanõudeid, arvestada kehtiva seadusandlusega ning detailplaneeringuga seatud leevendusmeetmega. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on peamiselt ehitustegevuse ajal ja nende ulatus piirneb valdavalt planeeringu- ning selle kontaktvööndiga.

Planeeringuala jääb osaliselt (krundid nr 10, 11, 14, 20 ja Pimeaia tänav) Narva jõe **kalda piiranguvööndisse**, kus mh on keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid. Sõidukitega liiklemiseks piiranguvööndis on kavandatud selleks ette nähtud avalikuks kasutamiseks mõeldud alana olemasolev Pimeaia tänav. Väljaspool teid pole mootorsõidukiga liiklemist ette nähtud.

Planeeringuala jääb terves ulatuses mitmete **II kaitsekategooria kaitsealuste nahkhiireliikide** elupaiga alale. *Looduskaitseseaduse* § 55 lõike 6 alusel on kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal keelatud. Tulenevalt nahkhiireliikide kaitse vajadusest, tuleb planeeringu elluviimisel arvestada järgmiste tingimustega[23]:

- Planeeringualal kasvavad puud on nahkhiirte varjepaigad, mistõttu ei ole lubatud puude raie ja hooldus nahkhiirte paljunemise ja poegade kasvatamise ajal, mis kestab umbes maist kuni augustini. Puid ja hooneid kasutatakse varjepaikadena ka peale poegimisperioodi lõppu, mistõttu tuleb enne puudega seotud tegevusi veenduda, et puu ei oleks kasutusel varjepaigana.
- Puude raie ja hooldus on lubatud nahkhiirte talvitusperioodil, mis algab Eestis oktoobrist-novembrist ja lõppeb märtsi lõpus või aprillis, sõltuvalt välistemperatuurist.
- Haljasalade hooldamisel ja kujundamisel tuleb võimaluse korral säilitada vanu ning õõnsaid puid.
- Suviste varjepaikadena kasutatavate hoonete väliskonstruktsioonide ja fassaadide rekonstrueerimistöid mitte alustada ajavahemikul 01. maist 15. augustini (perioodil mil poegimiskolooniad on ohustatud). Peale 15. augustit tuleb hoonete renoveerimisel veenduda, et hoones nahkhiiri ei oleks.
- Planeeringualal arheoloogiliste uuringute teostamisel (vt ptk 3.12) tuleb arvestada nahkhiirte maa-aluste talvitumiskohtadega keldrites või Liivavalli bastionis.
- Välisvalgustuse kavandamisel arvestada nahkhiireliikidele sobivate valgustingimuste tagamisega (vt ptk 3.8.2).

Planeeringuala ulatub vähesel määral Pimeaia pargi alal **III kaitsekategooriasse kuuluva kodukaku** elupaigale, kus ei tohi puid raiuda alates 1. märtsist ning mujal (st väljaspool elupaika) alates 15. märtsist kuni 30. septembrini.

Planeeringuala paikneb terves ulatuses **nõrgalt kaitstud põhjaveega** alal, mistõttu tuleb planeeringu elluviimisel pöörata tähelepanu veereostuse ohu vältimisele. Põhja- ja pinnavee reostuse vältimiseks peab ehitustegevuse ajal ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus toimuma selleks ette nähtud kõvakattega pindadel. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, eriti tugevatel sajuperioodidel.

**Ehitustegevused** tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitusaegse õhusaaste (tolm, heitgaasid) liigset mõju ümbritsevatele aladele tuleb vältida õigete töömeetodite ja töö aja valikuga. Kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras. Ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna kontaktvööndis on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitusmüra vähendavad

[22] Narva Linnavolikogu 22.09.2022 otsus nr 52 "Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine".

[23] Nahkhiirte kaitsega seotud tingimuste aluseks on KSH eelhinnangus toodu ja Keskkonnaameti peadirektori 15.03.2017 käskkirjaga nr 1-1/17/150 kinnitatud "Nahkhiirlaste (*Vespertilionidae*) kaitse tegevuskava".

meetmed (nt mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal; masinate ja seadmete tankimis- ja ladustamisplatsid ei tohi paikneda majapidamiste lähedal). Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine.

Suur tn 12 hoonele paigaldada ehitusaegseks konstruktiivseks seireks markereid.

Ehitustegevuse ajal on soovitatav rasketehnika liikumisteedele paigaldada mulla kaitseks (vältimaks mullakihtide kokku pressimist ning vee läbilaskevõime vähenemist) pinnase kaitsematte ja/või katta liikumisteed nt killustikupadjaga.

Ehitusperioodil tuleb avariiolukordade risk välistada korrektsete töömeetoditega. Ehituse töövõtja peab olema valmis hädaolukordadeks ja nende puhul vastavalt tegutsema. Avariist ja keskkonnareostuse riskist peab koheselt teavitama Tellijat, Päästeametit ja Keskkonnaametit.

**Jäätmete** käitlemise korraldamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest[24] ja kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud nõuetest. Planeeringu elluviimisel võivad tekkida ehitusjäätmed, mida tuleb võimalikult taaskasutada või liigiti sorteerida ja utiliseerida vastavalt *Narva linna jäätmehoolduseeskirjale*[25]. Ohtlikud jäätmed (ka ehitustööde käigus leitavad) tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ning üle anda ohtlike jäätmete käitlemise litsentsi (ja lisaks veel jäätmeluba või kompleksluba) omavatele ettevõtetele. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb hoone projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid erinevatele jäätmeliikidele. Jäätmete kogumise kohad tuleb lahendada ehitusprojekti käigus. Lubatud on ühe jäätmete kogumise koha rajamine mitme krundi peale.

Vähendamaks **kliimamuutustest** tulenevate sademete hulga suurenemisest tingitud mõjusid, on soovitav kogu planeeringualal rakendada looduslähedasi sademeveesüsteeme (vt ptk 3.8.1). Ulatuslikult planeeritud katuse- ja tänavapinna rajamisel tuleb materjalide valikul võimalusel lähtuda soojussaare efekti leevendamise põhimõtetest, kasutades materjale, mis vähendavad soojuse akumuleerimist, võimalusel istutada sisehoovidesse puid.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti pinnase **radooniriski** kaardi[26] kohaselt on Narva linna radooniriski klass kõrge. Planeeritud hoonetesse ruumide (vm ruumid, kus inimene viibib pikaajaliselt) rajamisel tuleb enne hoonete projekteerimist läbi viia radooniuuring ning vajadusel rakendada radoonitõkke meetmeid vastavalt EVS 840:2023 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

## 3.12. Muinsuskaitseliste tingimuste seadmine

Tulenevalt planeeringuala paiknemisest arheoloogiamälestisel Asulakoht, reg nr 27276 ja ehitismälestisel Narva Linnakindlustused, 14.saj.-1863, reg nr 13999, on detailplaneeringuga määratud muinsuskaitselised tingimused, mille aluseks on *Muinsuskaitse eritingimused Rüütli tänava ajaloolise kvartali detailplaneeringule* (OÜ Kivisilla, töö nr 23-23).

Planeeringulahenduse elluviimisel tuleb arvestada järgmiste muinsuskaitseliste tingimustega:

- Planeeringualal tegevuste teostamisel tuleb lähtuda ettevaatuspõhimõttest (MuKS § 3 lg 4).
- Eritingimustega käsitletavatel kinnistutel (st planeeringualal) on kaevetööd lubatud teha vaid arheoloogiliste meetoditega Muinsuskaitseameti poolt heaks kiidetud tegevuskava ja välja antud loa alusel.
- Enne projekteerimist tuleb teostada täiendavad arheoloogilised eeluuringud ning nende ja varasemate uuringute käigus saadud info baasil kõnealusel alal kaardistada sellel paiknev arheoloogiapärand ning teostada alale riskianalüüs, mis hindaks arheoloogiapärandi säilimisele mõjuvaid tegureid. Täiemahulised arheoloogilised uuringud tuleb läbi viia tööprojekti koostamise käigus ja enne ehitustööde algust, et vältida pärandi kahjustumist nt. ilmastiku negatiivse mõju tõttu.
- Leevendamaks II kaitsekategooria nahkhiirte levikualal olemasoleva keskkonna muudatustest tekkivaid mõjusid, võib planeeringualal arheoloogilisi uuringuid läbi viia väljaspool nahkhiirte

[24] Jäätmeseadus[1], vastu võetud Riigikogu poolt 28.01.2004.

[25] Narva linna jäätmehoolduseeskiri, vastu võetud 15.06.2023 Narva Linnavolikogu määrusega nr 16.

[26] https://gis.egt.ee/home/index.html

talvitumisperioodi, s.o märtsi lõpust kuni oktoobri-novembrini. Enne arheoloogiliste uuringutega alustamist tuleb tagada, et uuringuga hõlmataval alal ei asu talvituvaid nahkhiiri.
- Lahti kaevatud ja läbi uuritud pärand tuleb pärast uuringuid kuni ehitustööde alguseni konserveerida vältimaks selle mistahes viisil kahjustumist.
- Säilinud maa-alused hoonete uuringute käigus paljandunud konstruktsioonid tuleb säilitada *in situ* ja võimalusel eksponeerida või markeerida. Juhul kui tekib vajadus müüre või hooneosi lammutada, tuleb see kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.
- Uute hoonete vundamendid tuleb rajada viisil, mis ei põhjusta kahjustusi ajaloolistele vundamentidele ega nende säilinud osadele (vt ptk 3.6 toodud ehitise ehituslikke tingimusi).
- Ehitustegevuse kavandamisel arvestada ja ehitamisel tagada, et ehitusmasinad ei kahjustaks ajaloolist kihistust. Selleks rakendada vajalikke ehitustehnilisi võtteid.
- Ajaloolise (ennesõjaaegse) tänavavõrgustiku taastamisel eksponeerida või markeerida nende asukohad võimalikult suures mahus.
- Ajaloolisi tänavaid on lubatud taastada ajaloolisel kõrgusel kui ka uuel kõrgusel (vt ptk 3.5).
- Arheoloogiliste uuringute käigus välja selgitatud tänavate ja ajalooliste ehitusjoonte täpne paiknemine on aluseks planeeritud krundi piiride ja hoonestusalade täpsustamiseks.
- Eksponeerida erinevatest ajaloolistest etappidest (14. sajandist tänapäevani) säilinud ehitised (nt Liivavalli bastion ja selle keldrid ja kaitsekäigud). Pimeaia tn 12 kinnistul (planeeritud krundil nr 15) markeerida ajaloolise linnamüüri asukoht. Säilinud ehitiste eksponeerimisel tagada võimalusel soodsad talvitumistingimused nahkhiirtele.
- Liivavalli bastioni asukohale uushoonestust rajada ei ole lubatud. Enne hoonestuse kavandamist krundile nr 15 tuleb Liivavalli bastioni välisperimeetri täpse asukoha kindlaks tegemiseks teostada arheoloogilised uuringud. Liivavalli bastion tuleb restaureerida ja eksponeerida ka Liivavalli säilinud kehandit ja ruume, vajadusel süvendades välisperimeetril kunagise vallikraavi asukohta. Liivavalli bastioni konserveerimiseks ja restaureerimiseks tuleb taotleda eraldi muinsuskaitse eritingimused ning koostada konserveerimise või restaureerimise projekt.

## 3.13. Servituudi seadmise vajadus

Tee ja tänava maa krunt nr 17 ja Suur tn 12 põhjapoolne osa on planeeritud avalikku kasutusse ajaloolise Vahe tänava alal.

Detailplaneeringuga on määratud servituutide seadmise vajadus vastavalt tabelis 2 toodule. Seatavad servituudialad täpsustatakse hoonete ja tehnovõrkude projekteerimise käigus või servituudi kokkuleppe seadmisel. Servituudid, mille vajadus selgub täiendavalt planeeringu elluviimisel tuleb eraldi kokku leppida.

Planeeritud tehnovõrkudele tuleb seada isiklikud kasutusõigused või sundvaldus võrguvaldajate kasuks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Servituudialad täpsustatakse tehnovõrkude projekteerimise käigus või servituudi kokkuleppe seadmisel.

**Tabel 2.** Servituudi seadmise vajadus

| Teeniv kinnisasi | Valitsev kinnisasi/ isik | Servituut | Servituudi sisu |
|---|---|---|---|
| Krundid 1, 2 ja/või 3 | Krundid 1, 2 ja/või 3 | Juurdepääsu-servituut | Juurdepääsuservituut annab õiguse sõita, parkida, käia ja teenindada läbi teeniva kinnisasja. |
| Krundid 4, 5, 6, 7 ja/või 8 | Krundid 4, 5, 6, 7 ja/või 8 | | |
| Krundid nr 9, 10, 11, 12, 13 ja/või 14 | Krundid nr 9, 10, 11, 12, 13 ja/või 14 | | |
| Suur tn 12 (51101:002:0008) | Narva linn | Avalik kasutus | Avalik kasutus ajaloolisel Vahe tänava alal. |
| Krundid nr 10, 11 ja 14 | Narva linn | Avalik kasutus | Planeeritud kõnnitee sihtotstarbeline kasutus. |
| Krundid 1, 2 ja/või 3 | Krundid 1, 2 ja/või 3 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Krundid 4, 5, 6, 7 ja/või 8 | Krundid 4, 5, 6, 7 ja/või 8 | Isiklik kasutusõigus | Isiklik kasutusõigus annab valitsevale kinnisasjale õiguse kasutada teenivale kinnisasjale ühiseks kasutuseks ehitatud ehitiste (nt jäätmemaja, vm jäätmete kogumise koht, rattahoidla, vms ) või hoone osa. |
| Krundid nr 9, 10, 11, 12, 13 ja/või 14 | Krundid nr 9, 10, 11, 12, 13 ja/või 14 | | |
| Pimeaia tänav (51101:002:0085) | Krundid nr 10 ja 14 | Kinnisasja piiriülese ehitamise servituut | Üle naaberkinnisasja ehitamise servituut lubab valitseval kinnisasjal ehitada hoonet teenivale kinnisasjale asukohas, mahus ja ulatuses, mis on ajalooliselt tõendatav. |
| Suur tn 12 (51101:002:0008), Kraavi tn 10 (51101:002:0007), Kraavi tn 14 (51101:002:0086), Kraavi tn 14a (51101:002:0087), Viru tn 11 (51101:002:0035) Viru tn 11a (51101:002:0061) Raekoja plats 2 (51101:002:0081) | Tehnovõrgu valdajad (elektri-, telekommunikatsiooni-, vee-, gaasi- ja/või soojusvarustus) | Isiklik kasutusõigus | Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid ja kinnisasjal asuvaid tehnovõrke ja -rajatisi. |
| Suur tn 10b (51101:001:0831), Koidula tn 8 (51101:002:0054) | Kanalisatsioonivõrgu valdaja | Isiklik kasutusõigus | Isiklik kasutusõigus annab kanalisatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid ja kinnisasjal asuvat kanalisatsioonitoru ja -rajatisi. |

## 3.14. Planeeringu elluviimine

### 3.14.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu koostamise käigus tuleb hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning vajadusel määrata seiremeetmed[27]. Asjakohasus tähistab seotust konkreetse planeeringu eesmärgi ja alaga. Asjakohased mõjud on planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud, mis tulenevad otseselt planeeringulahendusest ja mida tuleb teadvustada ning millega on vaja arvestada.[28]

Esmane **majanduslik mõju** on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isikute finantsiliste võimalustega. Majanduslik mõju avaldub eelkõige uute investeeringute soodustamise, ettevõtluse elavdamise ning töökohtade loomise kaudu, mis mõjub eeldatavalt positiivselt ka olemasoleva kinnisvara väärtusele. Planeering võimaldab rajada segakasutusega hooneid, milles on kavandatud nii elu- kui ka äripinnad, sh teenindusettevõtted, toitlustus- ja kaubandusasutused, mis elavdavad piirkonna majandust ja loovad uusi töökohti. Atraktiivse ajaloolise miljööga keskkond suurendab piirkonna külastatavust, mis avaldab positiivset majanduslikku mõju Vanalinna linnaosale ning Narva linnale tervikuna.

**Kultuuriline mõju** avaldub tugevalt läbi ajaloolise linnaruumi taastamise. Planeering arvestab muinsuskaitseliste eritingimustega ning taastab ajaloolise tänavavõrgu ja hoonestusstruktuuri.

[27] Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 *Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded* § 3 lg 2

[28] https://planeerimine.ee/dp/noustik/5-detailplaneeringu-ruumilahendus/mojude-hindamine/asjakohased-mojud/

Muinsuspärandi eksponeerimine (nt Liivavalli bastion ja ajaloolised tänavad) väärtustab kultuurikihti ning tugevdab Narva vanalinna identiteeti ja turismipotentsiaali.

**Sotsiaalne mõju** on samuti valdavalt positiivne. Planeering soodustab uute elukohtade rajamist, teenuste lisandumist ning parandab kvaliteetsete avalike ruumide kättesaadavust. Piirkonna aktiivsem kasutus erinevatel kellaaegadel tugevdab kogukondlikku turvatunnet ja suurendab sotsiaalset kontrolli. Lisaks toetab elukeskkonna paranemine inimeste heaolu ja piirkonna atraktiivsust elukohana. Planeeritud tänavad soodustavad linnaosa erinevate osade sidustust ja ligipääsetavust kõigile ühiskonnagruppidele. Planeeringulahenduse tõttu muutub piirkonna identiteet – senine rahulik elamupiirkond ja haljasalade rohke ala muutub tihedamaks ja elavamaks. Läbi kvaliteetse ja läbimõeldud ruumiloome võib hinnata, et piirkonna muutuv identiteet on positiivse mõjuga linnaosa elanikele ja külastajatele. Planeeringu elluviimisel on oodata vanalinna linnaosas mõningal määral sõidukite liiklussageduse suurenemist. *Narva linna üldplaneeringuga* on seatud eesmärk vähendada vanalinna liiklust ning muuta see jalutajakesksemaks, mistõttu on planeeringuga lubatud kavandada normist vähem parkimiskohti, et täita üldplaneeringuga seatud vanalinna liikluse vähendamise tingimust.

**Looduskeskkonnale avalduv mõju** on hinnatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangus, mille kohaselt olulist negatiivset mõju ei ole eeldada. Ala paikneb nõrgalt kaitstud põhjavee alal, mistõttu tuleb ehitustööde ajal välistada veereostuse risk. Loodusväärtuste kaitseks rakendatakse mitmeid meetmeid, sealhulgas tegevuste ajastamine kaitsealuste liikide (nt nahkhiired ja kodukakk) elutsüklit arvestades, säästev haljastus ja looduslähedaste sademeveesüsteemide kasutamine.

Negatiivsed mõjud on hinnanguliselt ajutised ja seotud eelkõige ehitusperioodiga – näiteks müra, vibratsioon, tolm ja suurenenud liiklus. Nende leevendamiseks tuleb ehitusprojektis rakendada vastavaid meetmeid.

Järgides planeeringu elluviimisel planeeringuga seatud tingimusi, on planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud majanduslikule, kultuurilisele, sotsiaalsele kui ka looduskeskkonnale positiivsed. Võimalikke negatiivseid mõjusid on planeeringulahendusega leevendatud.

### 3.14.2. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeritud lahenduse elluviimisel (projektlahenduste koostamisel) tuleb välistada negatiivsed mõjud looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada lahendused, mis ei põhjusta kolmandatele osapooltele kahjusid. Selleks tuleb projektlahendustega tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnisasjade kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Tekitatud kahjud hüvitab isik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti(de) koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava, energiatõhususe ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi ning vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Kõik planeeringualal kavandatavad ehitus- ja haljastustegevused tuleb kooskõlastada Narva Linnavalitsuse, Muinsuskaitseameti ja Keskkonnaametiga.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

- Planeeritud kruntidest moodustada katastriüksused.
- Suur tn 12 kinnistule seada juurdepääsuservituut ajaloolisel Vahe tänaval.
- Eraomandis oleva krundi nr 17 (Vahe tänav) omandab linna tasuta . Pimeaia tn 12 kinnisasjast moodustatavate kruntide nr 13 ja 14 jaoks munitsipaalomandis olevate kinnisasjade arvelt suurenevad osad omandab tasuta Pimeaia tn 12 igakordne omanik.
- Kõigi hoonete ehitusprojekti koostamise eelselt tuleb läbi viia arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse võib läbi viia hõlmates kogu planeeringuala, planeeritud kvartalit või üksikut krunti. Arhitektuurivõistluse võistlustingimused tuleb kooskõlastada Narva Linnavalitsusega.

- Enne projekteerimist tuleb teostada täiendavad arheoloogilised eeluuringud ning nende ja varasemate uuringute käigus saadud info baasil kõnealusel alal kaardistada sellel paiknev arheoloogiapärand ning teostada alale riskianalüüs, mis hindaks arheoloogiapärandi säilimisele mõjuvaid tegureid. Täiemahulised arheoloogilised uuringud tuleb läbi viia tööprojekti koostamise käigus ja enne ehitustööde algust.
- Krundi ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundi haljastuse ja krundisisese parkimisalaga . Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
- Järgida kvartalites hoonestamise järjekorda: kvartalite hoonestamist tuleb alustada tänavate äärest, et kujundada terviklikud tänavaseinad ja esmalt luua terviklik tänavaruum.
- Tehnovõrgud ehitatakse välja igakordse krundi valdaja või omaniku poolt koostöös tehnovõrke valdava ettevõttega.

# B – Joonised