

Narva

30.11.2006. a nr 208

Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringu koostamise algatamine

1. Asjaolud ja menetlemise käik

Vanalinna linnaosa üldplaneeringu algatamise ettepaneku esitab Narva LV Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet.

Üldplaneeringu kehtestamise tulemusena saab taas hakata tegelema piirkonnas aktiivse arendustegevuse ja detailplaneeringute teostamisega. Linnaosa üldplaneering on kindel seadusandlik raam kõigile selles piirkonnas tegutseda soovijatele ning see sisaldab reegleid tulevase arengusuundade kohta. Detailplaneeringute valmimisel on võimalik kaasata piirkonna ehitustegevusse investoreid ning võimalus luua soodsat pinnast investeeringuteks.

Käesoleval hetkel on antud piirkond planeerimise ja ehitamise seisukohalt äärmiselt delikaatne sõjas puruks pommitatud vanalinna asukoha tõttu. Ehkki nõukogude ajal ehitati sellele alale tüüpelamuid, on palju alast seniajani täis ehitamata, muuhulgas ka raekoja ja Narva jõe vahelised kvartalid.

Planeeritava ala pindala on ca 45,8 ha.

Planeeritava maa-ala piir on määratud vastavalt asendiskeemile lisa 1 ja planeeringuala kontaktala on määratud vastavalt lisa 2.

Lähteülesanne on kooskõlastatud:

- Muinsuskaitseametis;
- Ida-Virumaa Keskkonnateenistuses;
- Ida-Viru Maavalitsuses;
- Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametis.

Lähteülesande koostajad on:

- Peaarhitekt Anne Hallik;
- Konsultant Agu Külm;
- Konsultant Andres Toode.

2. Õiguslikud alused

Vastavalt Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 31 kohaselt on üldplaneeringu algatamine volikogu ainupädevus ja üldplaneering algatatakse Planeerimisseaduse § 8 lõike 1, lõike 2 punkti 2, §12 lõike 5 ning Narva Linnavolikogu 28.09.2006.a. kehtestatud korrale nr 42 „Narva linna arengudokumentide menetlemise kord“ alusel.

Lähteülesande koostamise alused on Planeerimisseadus, Narva linna üldplaneering.

Üldplaneering vormistatakse Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide alusel (ET-2 0104-0174).

Üldplaneeringu juhtfunktsioonid siduda maakasutuse sihtotstarvetega, mis on toodud Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995.a määruses nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine".

Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" alusel.

Planeeringu teksti koostamisel juhinduda EV Planeerimisseaduse terminoloogiast.

Kehtestatud arengustrateegia ja linnaosa üldplaneering on aluseks edaspidiste detailplaneeringute menetlemisel.

Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

3. Narva Linnavolikogu otsus

Algatada Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering ning kinnitada planeerimise lähteülesanne nr DP 29-2006

3.1 Üldandmed

Tellija: Narva LV Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet (2006.a. eelarve).

Planeeringu asukoht: Narva linn, Vanalinna linnaosa

Lähteülesanne on kehtiv kuni 2 aastat alates otsuse jõustumisest.

3.2 Taust.

Narva jõe ääres kunagise vanalinna territooriumi hõlmav Narva vanalinna linnaosa on atraktiivne ja suure arengupotentsiaaliga piirkond. Seda nii soodsa asukoha poolest – piirkond asub linna tänaste tömbekeskuste läheduses ja samaaegselt ka looduslikult kaunis kohas jõe kaldal; majanduslikult – võimaliku arengupotentsiaali realiseerimine lubab tänast madalseisu arvestades väga suurt tulumarginaali; emotsionaalselt – piirkond on Narva ajaloolise keskuse asukoht, õitsenguaegse Narva süda.

Vanalinna linnosa arengupotentsiaal on tänaseks realiseerimata mitmetel erinevatel põhjustel. Suurim põhjus on see, et Narva linnal puudub õiguslik alus reguleerida piirkonna arendustegevust. Puudub alus millisel määral territoorium hoonestada, millisel määral tuleb arvestada vana ja uue kooslust, millisel määral ja kuidas taastada tänavatevõrk, milliseid hooned taastada, kuidas siduda omavahel uus ja vana jne. Samuti on põhjuseks ka linnaosaga seotud emotsionaalsed ootused. Vajadus vastata ootusele muudab kõnealuse piirkonna arenduse äärmiselt delikaatseks ja keeruliseks protsessiks, mille tulemuslikkus eeldab nii kõnealuse piirkonna ajaloo kui sellest välja kasvanud erinevate ootuste tundmist ja nendega arvestamist.

3.2.1 Asukoht ja kujunemine.

Kõnealune piirkond asub Narva linna idaservas, Narva jõe kõrgel kaldaastangul. Linnaosa ala kattub peaaegu üks-ühele Narva ajaloolise vanalinna territooriumiga, paiknedes seega kompaktse tervikuna alal, mis moodustab selge piirjoonega põhja- lõunasuunalise ovaali. Linna territooriumi kujunemise selliseks tingis vajadus ümbritseda linn võimalikult ökonoomselt kaitseehitistega (kõige optimaalse pindala ja ümbermõõdu suhtega on ring).

3.2.2 Kujunemine ja ajalugu.

Narva varasem peamiselt puust hoonestus oli korduvate laastavate tulekahjude tõttu lühiealine, vastupidavamateks objektideks olid üksikud kivist kirikud ja kaitseehitised ning eelkõige tänavavõrk. Narva kasvav tähtsus ida-lääne kaubanduse sõlmpunktina ning sellest tulenev majanduslik jõukus võimaldas pärast järjekordset suurt tulekahju 1659. aastal alustada kivist ühiskondlike hoonete ja elamute ehitamist. Järgneva paarikümne aasta jooksul ehitati välja kivist Narva linn Põhja-Euroopas valitsenud "põhjamaade barokiks" nimetatud stiilis. Just sellel perioodil kerkinud linna peetakse tänapäeval silmas, kui räägitakse Vanast Narvast.

Hilisematel sajanditel muutus linn suuremaks, arenesid linnaosad väljaspool kaitserajatisi ning kunagisest baroksest Narva linnast sai Narva barokne vanalinn. Vanalinna territooriumil olid muutused väikesed, mõned hooned ehitati ümber (Peeter I maja), mõned juurde (vanalinna riigikooli hoone), mõnele lisati (purskkaev raekojale) või kaotati (Börsihoone torn) üksikuid detaile, kuid põhiosas jäi hoonestus samaks. Suurem areng toimus vaid territooriumi põhjaosas, mis lisati arendatava piirkonnana keskaegsetes piirides kitsaks jäänud linnale 17. sajandi lõpus bastionidevöö väljaehitamise käigus. See ala hoonestati pärast Põhjasõda 18. sajandil. Kaks ja poolsada aastat peaaegu muutumatuna püsinud hoonestus sai rängalt kannatada II maailmasõjas, 1944. aasta märtsis toimunud nõukogude lennukite pommirünnakus. Nõukogude okupatsioon ei pidanud varemets vanalinna hoonestuse taastamist prioriteetseks ja pärast 10 aastat lagunemist lasti varemed 50. aastate keskpaigas maha tõmmata. Baroksest Narvast taastati vaid kolme hoonet, Raekoda ning kaks elumaja.

Lisaks on renoveeritud ka mõned hilisemal ajal ehitatud hooned (Vanalinna riigikool, sõjaväe ait Kunstigalerii hooneks, jne). Peamiselt hoonestati vanalinna territoorium 50.-60. aastatel tüüpprojektidel baseeruvate korterelamutega, mitmed kvartalid jäid ka hoonestamata.

3.2.3 Olemasolev olukord.

Vanalinna linnaosa tänase ilme kujunemisel on mänginud kõige olulisemat rolli kahe vastandliku seisukoha põrkumine sõjajärgses arendustegevuses. Ühelt poolt sooviti (näiteks Eesti restauraatorid ja arhitektid, Narva sõjaeelne elanikkond) vanalinna võimalikult täielikku ülesehitamist. Teisalt oli aga selleks ajaks kujunenud olukord, kus Narvat hakati kujundama Nõukogude võimu poolt tööstuslinnaks ning kerkivad tehased vajasisid oma tööliste suuri korterelamuid. Hoonestama asuti tervet linna territooriumi, kaasa arvatud vanalinna. Selle tulemusel kujunes Narva vanalinna linnaosa ilme eklektiliseks, selle linna hoonestus ebaloogiliseks ja vastuoluliseks. Puudub seos varasema ajaloolise hoonestuse ja sõjajärgsete hoonete mahtude ja kõrguste vahel (rääkimata siis eksterjöörist või kasvõi stiililistest vihjetest), järgitud pole hoonestiku stiililise ühtsuse printsiipi, hoonestatud ja hoonestamata alade suhe ja üksteise suhtes paiknemine on kas juhuslik või siis linnaarendusest erinevaid põhimõtteid järgiv. Mingil moel on järgitud osaliselt vaid sõjaeelset tänavavõrku.

Kas põhjuslik või mitte, kuid on paljutähenduslik, et eklektiline pole mitte ainult hoonestus ja linnaosa ilme, vaid ka tähendus ja väärtus narvakate hulgas. Ühelt poolt tunnustatakse piirkonda Narva ajaloolise keskusena, pidevalt kasvavad ka selles piirkonnas korterite hinnad, kuid seda väärtustamist ei ole näha linnaosa välises ilmes. Peaaegu puudub ehitus ja renoveerimistegevus, ka nendes valdkondades, mida praegune segane seis ei takista (näiteks korterelamute fassaadide uuendamine). Tagasihoidlikult on arenenud ka linnaosa infrastruktuur, puuduvad toitlustusasutused. Palju on tühjana seisvaid hooneid.

3.3 Planeeringu eesmärk

Narva vanalinna linnaosa tulevikustrateegia väljatöötamine ja üldplaneeringu rakendamine realiseerib vanalinna linnaosa ajaloolise ja geograafilise potentsiaali ning annab ühtlasi üheselt kehtiva seadusliku raami ehituse- ja arendustegevuse teostamiseks linnaosa territooriumil.

Vanalinna tulevikustrateegia ja üldplaneeringu raames väljatöötatava vanalinna linnaosa strateegiaga:

3.3.1 määratletakse linnaosa soovitud ja realiseerimisele minevad arengusuunad ning linnaosa tulevane identiteet, missioon ja visioon.

3.3.2 sätestatakse Vanalinna arhitektuurse arendustegevuse lähteseisukohad ja põhimõtted, sealhulgas ka suhe linnaosa varasemate planeeringute ja hoonestusega.

3.3.3 pakutakse välja lahendid vahendite loomiseks ja leidmiseks vanalinna linnaosa arendustegevuse teostamiseks.

3.3.4 Vanalinna üldplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava ala sees sihtotstarvete määratlemine, ehitusvõimaluse, liikluskorralduse, heakorra ja haljastuse põhimõtte

määramine, tehnovõrkude (magistraaltrasside) asukoha määramine ning varustamisega lahendamine.

3.3.5 luuakse normatiivne raam, mis reguleerib ehitus- ja kinnisvaraarendustegevust vanalinna piirkonnas ning tagab arendustegevuse vastamise arengustrateegiaga määratletud põhimõtetele.

3.3.6 Vanalinna üldplaneeringuga valmistatakse ette alused ja seatakse tingimused edasiseks detailplaneeringute koostamiseks linnaosa territooriumil.

3.3.7 kindlustatakse heast tavast lähtudes võrdsed võimalused kõigile.

3.3.8 Vanalinna linnaosa üldplaneeringu koostamisel tuleb läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele. Keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemused kuuluvad arvestamisele linnaosa üldplaneeringu käigus.

3.4 Narva Vanalinna linnaosa strateegia väljatöötamisel ja üldplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda muuhulgas alljärgnevatest dokumentidest ja seadustest.

3.4.1 Narva linna üldplaneering (kehtest. 28.11.2001. Linnavolikogu otsusega nr. 92/49).

3.4.2 Narva linna Arengukava.

3.4.3 Narva linna ehitusmäärus.

3.4.4 Linnaosas teostatavad ja kehtivad detailplaneeringud.

3.4.5 Kaardid, materjalid ja fotod Narva vanalinnast enne teist maailmasõda.

3.4.6 Vabariigi planeerimis- ja ehitusseadus.

3.4.7 Muinsuskaitseadus.

3.4.8 Looduskaitseadus.

3.4.9 Kaart planeeritava ala piiridega (Lisa 1).

3.4.10 Planeeringuala kontaktala (Lisa 2).

3.4.11 Olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid, piirkonna tehnovõrkude projektid.

3.4.12 Vabariigi Valitsuse 29.juuni 2006 määrus nr 152 „Ida- Viru maakonna kaitsealuste parkide piirid“.

3.4.13 Vabariigi Valitsuse 5.mai 2005 määrus nr 93 „Hoiualade kaitse alla võtmine Ida- Viru maakonnas“.

3.4.14 „Narva raekoja arendamise visioon ja tegevusplaan“.

3.5 Etapid töö läbiviimisel

Parima lõpptulemuse saavutamiseks on projekt läbi viidav kahes osas.

1.osa - Strateegia väljatöötamine

2.osa - Üldplaneeringu koostamine

Tulevikustrateegia valmimise järel esitatakse see Arhitektuuriametile läbivaatamiseks.

Üldplaneeringu koostamist võib jätkata alles pärast strateegia heakskiitmist.

3.6 Strateegia ja linnaosa üldplaneeringu lähtematerjalide kogumine, analüüs ja visualiseerimine.

Planeering on oma olemuselt ühiskonna arengu suunamise vahend, mistõttu peab planeeringu koostaja põhjalikult tutvuma planeeritaval alal paiknevate ressurssidega (loodusvarad, tööjõud, infrastruktuur, olemasolev maakasutus jne). Planeeringu kaudu saab suunata arengut ning tagada olemasolevate loodus- ja inimressursside parim ja otstarbekaim kasutamine tulevikus. Strateegia koostamise aluseks olevate lähtematerjalide valdkondade nimekiri ei ole lõplik, vaid miinimum.

3.6.1 Inimtegevuse analüüs:

- Elanikkond

- Hoonestus
 - Ettevõtlus
 - Koolid ja lasteaiad
 - Maavalduste skeem
 - Kehtivad ja teostatavad detailplaneeringud
 - Muinsuskaitse all olevad olemasolevad objektid
 - Kultuur, sport ja vaba aeg
 - Tänavad, teed ja olemasolev liiklusskeem
- 3.6.2 Tehnilise infrastruktuuri analüüs
- Kaugküte ja gaas
 - Elektrivarustus
 - Telefon ja side
 - Kanalisatsioon
 - Vesivarustus
- 3.6.3 Looduslikud tingimused ja maastikuanalüüs
- Ehitusgeoloogiline rajoneerimine
 - Keskkonnatundlikud objektid ja kaitsealad
 - Maastikupildi liigendus ja haavatavus
 - Taimestik
 - Miljööväärtuslikud alad
- 3.6.4 Ajalugu
- Linnaosa kujunemine ja arhitektuuriline areng
 - Arheoloogilised kihid
 - Muinsuskaitse all olevad objektid ja alad
 - Ajaloolise miljööga alad ja ajalooliselt tundlikud alad

Lähtematerjali all mõistetakse kõiki võimalikke nimetatud valdkondade kohta informatsiooni sisaldavaid andmekogumeid, muuhulgas olemasolevad paberdokumendid (riiklikud, piirkondlikud ja kohalikud arengukavad, planeeringud, projektid, arengukavad, andmekogud, analüüsid, jne), samuti lähtematerjali kogumise käigus läbi viidavad küsitlused, intervjuud, arvamusuuringud. Strateegia esitatakse teksti ja teemakaartidena mõõtkavas 1:5000/1:2000

3.7 Nõuded strateegiale

Valminud tulevikku suunatud strateegia on dokument, mis annab reaalse aluse vanalinna linnaosa sihipärase ja jätkusuutliku arendustegevuse teostamiseks.

Valminud strateegia hõlmab kaugemate eesmärkide seadmist ning jõudude paigutust, ressursside jaotamist ja vahendite loomist eesmärkide saavutamiseks, tegevusahelaid ja nende koostoimet. Strateegiaga kavandatakse territoriaal-majandusliku arengu põhisuunad kestva ja säästva arengu tingimustes.

3.8 SWOT- analüüsi koostamine kogutud materjali põhjal.

Pärast lähteinformatsiooni kogumist ja süstematiseerimist analüüsitakse hetkeolukord teemade kaupa ja kantakse kaardile või skeemile.

Planeeritaval alal esile tulnud tugevaid ja nõrku külgi, võimalusi ja ohte arvesse võttes on SWOT-analüüsi abil võimalik välja selgitada lahendamist vajavaid probleeme. Üldplaneeringu lähtekohaks oleva arengustrateegia koostamisel saab SWOT-analüüsi kasutada kui lähtematerjali väljapakutud võimaluste realiseerimiseks ja ohtude neutraliseerimiseks. Tugevate ja nõrkade külgede väljatoomiseks selguvad ka küsimused, mida tuleb arengustrateegia koostamisel arutada, et mõjutada arengut soovitud suunas. Esiletulnud võimaluste ja tugevate külgede baasil saab välja töötada erinevaid alternatiive Vanalinna edaspidiseks arendamiseks.

3.9 Vanalinna linnaosa tulevikku suunatud strateegia väljatöötamine.

SWOT-analüüsi koostamisse ja linnaosa strateegia väljatöötamisse kaasatakse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile lisaks järgnevaid huvigruppe:

- Piirkonna elanikud
- Linna- ja Maavalitsus
- Ettevõtjad ja suuremad tööandjad
- Maaomanikud
- Muud ühendused, klubid, ühistud jne

Koostöö tulemusel tekkinud olulised seisukohad tuleb esitada planeeringu koostajal Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kirjalikult.

Strateegia hõlmab kaugemate eesmärkide seadmist, jõudude paigutust, ressursside jaotamist, vahendite loomist eesmärkide saavutamiseks, tegevusahelaid ja nende koostoimet.

Strateegia on aluseks otsustamistele. Planeeringuga tutvuja peab seda lugedes aru saama arengu põhieesmärkidest ja otsuste langetamise tagamaadest.

3.10 Tulevikku suunatud strateegia esitlemine.

3.10.1 Vanalinna strateegia esitatakse Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile läbivaatamiseks kolmes eksemplaris teksti ja teemakaartidena mõõtkavas 1:5000/1:2000.

3.10.2 Arhitektuuriameti poolt tulnud kommentaarid ja muudatused lisatakse strateegiale ning sellest vormistatakse lõplik dokument, mis on aluseks Vanalinna linnaosa üldplaneeringu koostamisele.

3.11 Heakskiidetud tulevikku suunatud strateegia põhjal koostatakse Vanalinna linnaosa üldplaneering.

Üldplaneering peab Planeerimisseaduse kohaselt täitma järgmised ülesanded:

3.11.1 Valla või linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine.

3.11.2 Kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine.

3.11.3 Ehitustingimuste ja mahtude, hoonestusstruktuuri ning tänavavõrgustiku välja töötamine arvestades ennesõjaaegseid (1940.a.) struktuuri ja mahtusid.

3.11.4 Maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine.

3.11.5 Miljööväärtuslike hoonestusalade, väärtuslike parkide, haljasalade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine.

3.11.6 Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine.

3.11.7 Teede ja tänavate asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine.

3.11.8 Vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras.

3.11.9 Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine.

3.11.10 Puhke- ja virgestusalade määramine.

3.11.11 Ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine looduskaitseaduses sätestatud korras, ehituskeeluvööndi vähendamise võimaluste väljaselgitamine.

3.11.12 Vajaduse korral ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.

3.11.13 Vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

3.11.14 Ettepanekute tegemine linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu.

3.11.15 Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate maakasutus- ja ehitustingimuste kajastamine planeeringus.

Lisaks ülalmainitule peab üldplaneering määratlema täpsemalt linnaehituslikud normid ja kvaliteedinõuded ehitustegevuse reguleerimiseks vanalinnas, mis lihtsustaks lähteülesannete ettevalmistamist detailplaneeringute koostamiseks. Tegema konkreetse ettepaneku tänavate, väljakute, hoonete ja parkide ehitamiseks/rekonstrueerimiseks kvaliteetse ja vitaalse linnaruumi moodustamiseks. Täpsema käsitluse alla kuuluvad järgmised teemad:

3.11.16 Tänavad ja väljakud.

- Määratleda väljakute ja tänavavõrgustiku asukoht ja liikluskorraldus
- Tänavainventaari kvaliteet, vasupidavus ja esinduslikkus
- Nõudmised kattematerjalidele
- Haljastuspõhimõtete määratlemine puiesteedel, tänavatel ja väljakutel.

3.11.17 Arhitektuursed nõuded ehitistele.

- Hoonete ja ehitiste mahud ja paiknemine krundil
- Määratleda kasutatavad ehitusmaterjalid ja ehitusviis
- Korruste arv ja kõrgused
- Ehitiste ja avade proportsioonid
- Fassaadide viimistlus, katuste kalded ja kattematerjalid.

3.11.18 Hoovid ja pargid.

- Pargiinventari kvaliteet, vastupidavus ja esinduslikkus
- Haljastuses kasutatavad taimeliigid
- Piirete materjalid, kvaliteet ja ehitusviis
- Hoovipealsete ehitiste ja varikatuste (prügi, autod) ehituspõhimõtted ja –materjalid.

3.11.19 Muinsuskaitsele nõudmised.

- Erineva muinsuskaitsele rangusastmega aladel ehitustegevusele kehtestatud normid ja kitsendused
- Hoonete ja objektide nimekiri, mis säilitatakse või ehitatakse uuesti üles vanade plaanide ja fotode põhjal.

3.12 Nõuded koostatavale planeeringule

3.12.1 Vanalinna üldplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan, mis tuleb koostada mõõtkavas 1:2000. Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametis.

3.12.2 Üldplaneering tuleb koostada, avalikustada, kooskõlastada ja vormistada vastavalt Planeerimisseadusele. Algstaadiumis peab töö sisaldama mitmeid lahendusvariante. Planeeringu koostamise käigus tuleb korraldada mitmeid eskiislahenduste tutvustusi ja avalikke arutelusid. Aruteludel tuleb tutvustada ka erinevate lahendusvariantide elluviimisest tekkivaid mõjusid ümbritsevale keskkonnale.

3.12.3 Üldplaneeringu kooskõlastab planeeringu teostaja vastavalt kehtivale seadusandlusele.

3.12.4 Planeeritavad mahud tuleb illustreerida plaanil.

3.12.5 Esitada planeeritava ala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed lähiümbrusega kogu linna territooriumi hõlmaval skeemil M 1:5000 või M 1:10000.

3.12.6 Olemasoleva olukorra iseloomustus - esitada krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal.

3.12.7 Tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine - planeeringuga anda liikluskorralduse põhimõtted (teedevõrk kuni jaotustänavateni)

3.12.8 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:

3.10.8.1 anda olemasoleva olukorra iseloomustus;

3.10.8.2 anda tehnovarustuse põhimõtteline lahendus (magistraaltrasside paiknemine: veevarustus, heitvee ja sademete-vee kanalisatsioon, transiitvete ärajuhtimine, sooja-, elektri- ja gaasivarustus);

3.12.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

3.12.10 Käesoleva üldplaneeringu koostamisega samaaegselt tuleb läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine.

3.12.11 Esitada Narva jõe kalda piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd, veekaitsevöönd ning kirjeldada lubatud tegevused.

3.13 Planeeringu koosseis

3.13.1 Situatsiooni skeem, M 1:10 000;

3.13.2 Geodeetiline alusplaan, M 1:2000;

3.13.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:10000 või M 1:5000;

3.13.4 Olemasolev olukord M 1:2000

3.13.5 Planeeringu põhijoonis M 1:2000;

3.13.6 Planeeringu liiklusk skeem M 1:2000

3.13.7 Tehnovõrkude planeering M 1:2000;

3.13.8 Seletuskiri;

3.13.9 Lähtematerjalid (lähteülesanne, planeeringu algatamise otsus, ajalehe väljalõiked planeeringu menetlemisest, tehnovõrkude valdajate eeltingimused);

3.13.10 Planeeringu kooskõlastajate kirjad ning kooskõlastuste koondtabel.

3.13.11 Kogu vanalinna ehitusmahtudest koostatakse digitaalne 3D-makett, mis peab olema hiljem lisatav Narva linna maketi juurde.

3.13.12 Strateegia aruanne.

3.14 Planeeringu esitamine ja kooskõlastamine

3.14.1 Lõplik Vanalinna linnaosa üldplaneeringu projekt koos nõutavate kooskõlastustega esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kuues (6) eksemplaris paberkandjal menetlemiseks ja ühes eksemplaris elektronkandjal (seletuskiri – rtf, pdf; joonised – dwg või dxf ning pdf) kehtestamiseks.

3.14.2 Koos Vanalinna linnaosa üldplaneeringu projektiga tuleb Tellijale esitada ka planeeringu avalikustamiseks vajaminevad maketid ja illustreerivad joonised.

3.14.3 Vanalinna linnaosa üldplaneeringu kehtestamiseks tuleb teha koostööd:

- Ida-Virumaa Päästeteenistuse Narva Komando,
- Ida-Virumaa Tervisekaitsetalitus,
- Maanteeameti Narva linna spetsialist,
- Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet,
- Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet,
- Narva Linnavalitsuse Arenduse ja Ökonoomika Amet;
- Maa-Amet;
- Ida- Viru Maavalitsus,
- Ida-Viru Keskkonnateenistus,
- Piirivalveameti Kirde Piirivalvepiirkond,
- Muinsuskaitseamet,
- Planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajad.

Koostöö tulemusel tekkinud olulised seisukohad tuleb esitada planeeringu koostajal Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kirjalikult.

3.14.4 Vanalinna linnaosa üldplaneering tuleb kooskõlastada vastavalt planeerimisseaduse §17 nõuetele. Planeeringu riigiasutuste või maakonna keskkonnateenistusega kooskõlastamise vajaduse määrab Ida-Viru Maavanem. Kõik kooskõlastused lisada planeeringukausta.

3.15 Lisad:

- Asukohaskeem (lisa nr 1);
- Kontaktala skeem (lisa nr 2);
- Muinsuskaitse seisukoht Narva Vanalinna arengustrateegia ja linnaosa üldplaneeringu lähteülesande juurde (lisa nr 3).

3.16 Avalikustada üldplaneeringu algatamine massiteabevahendites.

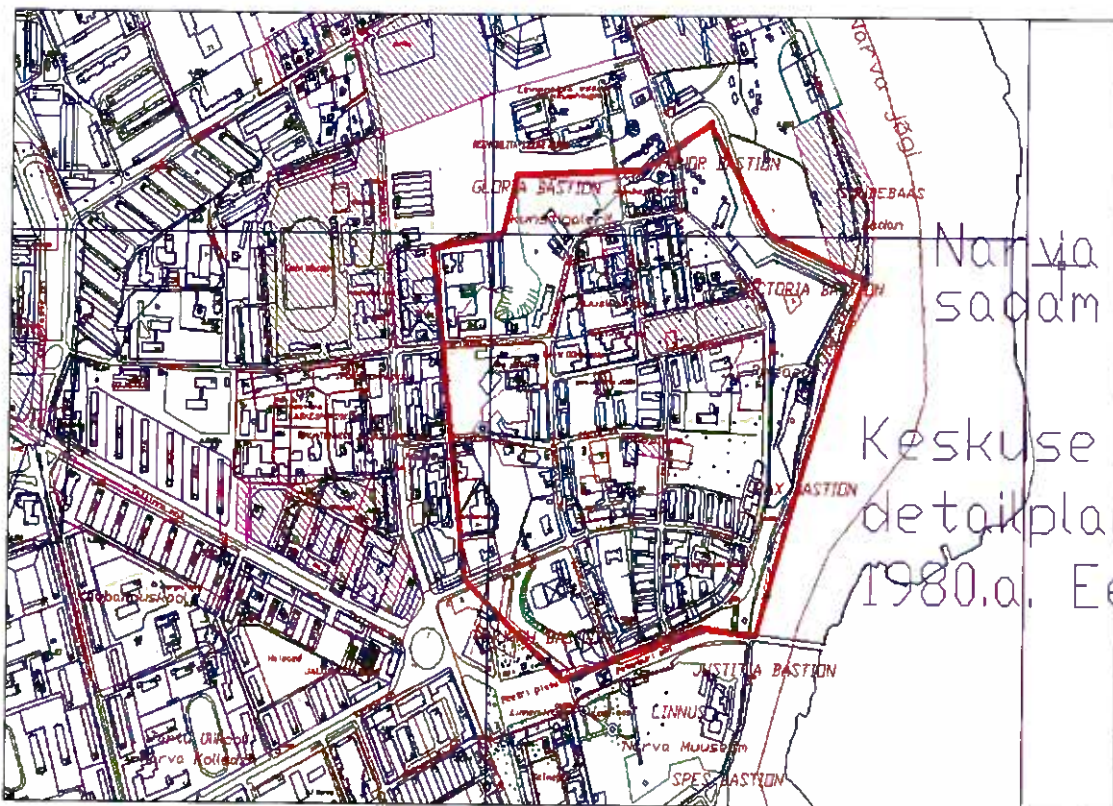
4. Rakendussätted

4.1 Otsus jõustub seadusega ettenähtud korras.

4.2 Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumaja 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

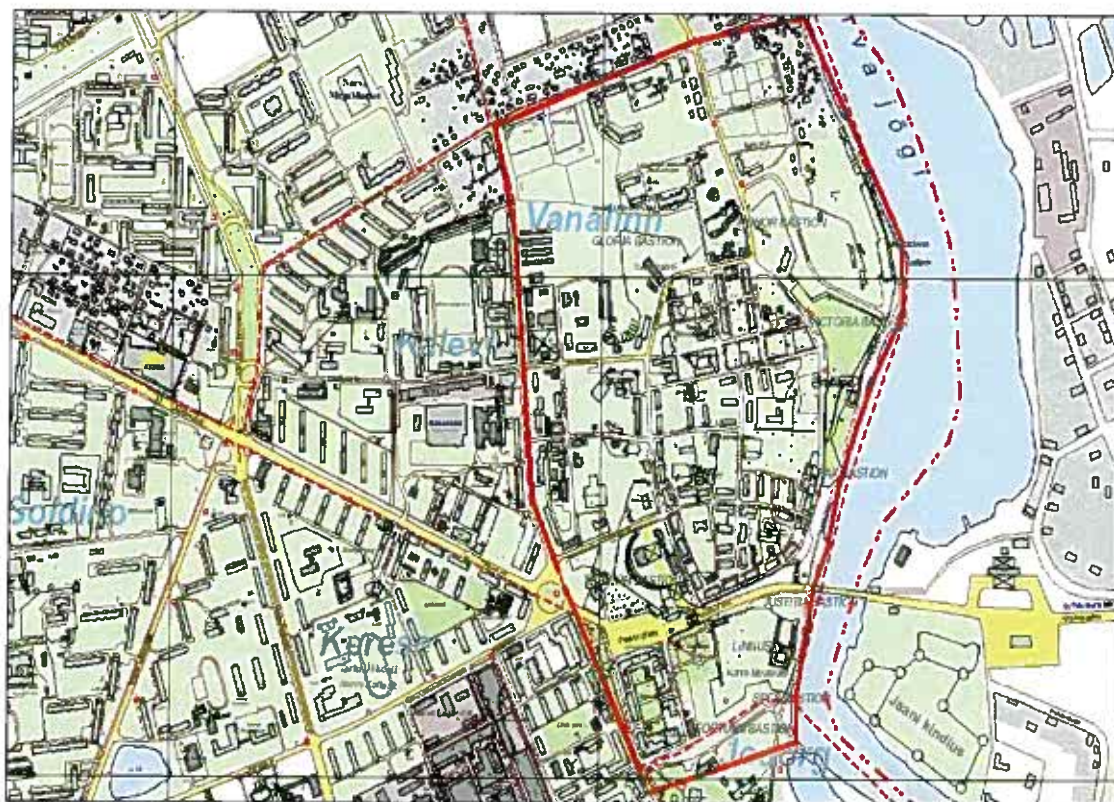
Mihhail Stalnuhhin
Linnavolikogu esimees

Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringu koostamise asukohaskeem



Detailplaneeringu maa – ala piir

Pindala ca 45,8 ha

Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringu koostamise kontaktala skeem

MUINSUSKAITSE SEISUKOHT NARVA VANALINNA ARENGUSTRATEEGIS JA LINNAOSA ÜLDPLANEERINGU LÄHTEÜLESANDE JUURDE

1. Ajalooline taust ja eeldused.

Narva ajalooline vanalinn (ja ka oluline osa uuemast linnast) pommitati ilma sõjalise vajaduseta varemeteks 7.märtsil 1944.a. ENSV Ministrite Nõukogu 21.juuni 1947.a. määrusega nr. 467 loodi vanalinnas „arhitektuuriline kaitseala” ning võeti eraldi „arhitektuuriliste muinsusesemetena” kaitse alla rida varemetes olevaid hooneid vanalinnas. Mõni aasta hiljem rusuv enamik vanalinna varemetes hoonetest – nende seas ka enamik kaitsealuseid – lammutati ning asuti vanalinna ala ajaloolist planeeringut eirates hoonestama elamurajoonina. Seega hävitati tahtlikult ja sihikindlalt väga väärtuslik osa Eesti kultuuripärandist.

Praeguseks on vanalinna alal (keskaegse linna ala ja sellega praeguste muldkindlustuste rajamisega liidetud ala) säilinud muldkindlustused – Eestis väga märkimisväärsed ja suhteliselt terviklikena säilinud – ning 7 arhitektuurimälestistena kaitstavat hoonet ja üks purskkaev, kusjuures mälestised reeglina ei ole sõjajärgse uushoonestusega tajutavas kontekstis. Sõjajärgne planeering ignoreerib enne sõda eksisteerinud tänavate võrku ning välistab suures osas enne sõda eksisteerinud hoonestuse taastamise ilma neid lammutamata, kuna uusehitised on rajatud nende vundamentide (ja keldrite) osalise või täieliku lammutamise hinnaga. Suuremad praegu uushoonestusest vabad alad on raekojust kuni L. Koidula tänavani kulgev ca. 100 m laiune haljasala ja ala L. Koidula tänavalaaneküljel bastion Victoria vastas. Praegu mõjub domineerivalt vabaplaneeringuliselt rajatud sõjajärgne uushoonestus – eriti vanalinna lõunapoolses osas. Eriti kaugvaadetes mõjub see võimsate muldkindlustuste foonil grotesksena, ka oma ajaloolise hoonestuse kontekstist väljarebitud raekoda on pigem tajutav oma asupaika kusagilt eksinud võõrkehana.

2. Muinsuskaitse kaalutlused.

1. Sõjaeelse Narva vanalinna täielik taastamine ei ole võimalik:

- kuna Narva linnaarhiiv läks sõja ajal kaduma on rõhuva enamiku hoonete taastamine/rekonstrueerimine selleks vajalike plaanimaterjalide puudumisel võimatu; piisavat plaani- ja fotomaterjali on ainult kümnekonna hoone kohta (põhiliselt S. Karlingi raamatus);
- vanalinna taastamine (nii tänavate, kui ka hoonestuse osas) nõuaks kogu sõjajärgse hoonestuse lammutamist, mis ei ole majanduslikult reaalne ega ka ajalooliselt õigustatud;
- rahvusvaheliselt tunnustatud muinsuskaitse põhimõtted (hartad, konventsioonid) ei pea rekonstrueerimist („uue vana püstitamist”) põhimõtteliselt õigeks ja aktsepteerivad seda ainult erandlikel juhtudel;

2. Pidades silmas Narva sõjaeelse ajaloolise vanalinna tahtlikku ning sihikindlat hävitamist ning uue hoonestuse koostööd muldkindlustuste ja raekojaga:
 - 2.1. pidada vajalikuks taastada ennesõjaaegsed tänavad (koos sillutisega, kui see on maa all säilinud) ulatuses, mida võimaldab sõjajärgne uushoonestus;
 - 2.2. taastada linnaruum (tänavad, kvartalite välismõõded, tänaväärsete hoonete ehitismahud, raekoja esine väljak) ulatuses, mida võimaldab sõjajärgne hoonestus, raekojast kuni L. Koidula tänavani (praegusel haljasalal);
 - 2.3. pidada erandina õigustatuks eelnevalt nimetatud alal enne sõda paiknenud silmapaistvamate ja Narva ajaloo seisukohalt olulisemate hoonete – vaekoda, apteek (endised aadressid vastavalt Rüütli 16 ja 18), endine Poorteni maja (Rüütli 24), elamu Rüütli 28, elamu Rüütli 15/Rahu 20 (endine Narva Vene Seltsi hoone), Peeter I maja (Rüütli 21) ja Turu 14 (raekojast vahetult lõunas) hoonete, kas ainult välist või ka terviklikku rekonstrueerimist;
 - 2.4. soovitatavalt näha ette võimalus (sõjajärgsete elamute lammutamise arvel) mõlema kiriku, kui Narva vanalinna ajaloolise silueti oluliste vertikaalide rekonstrueerimiseks;
3. mitte näha ette uushoonestust ajaloolise linnamüüri, selle tornide ja algsete muldkindlustuste kohal ning linnamüüri ja praeguste muldkindlustuste vahel;
4. pidada vajalikuks raekoja kõrguslikku domineerimist kogu vanalinna alal – uusehitised ei tohiks olla kõrgemad raekoja pööningu poolest kõrgusest;
5. uusehitised ei tohiks oma mahult (võimalik jaotada ka fassaadide ruumilise liigendamise) oluliselt väljuda sõjaeelsest hoonestuse mastaabist, eriti hoonestuse välisperimeetril, mis mõjub kaugvaadetes koos muldkindlustustega;
6. näha ette võimalus sõjajärgse hoonestuse ümberehitamiseks (vastavalt nende tehnilisele amortiseerumisele) – fassaadide (eriti akende), katuse kuju ja katte (eriti lamekatusega hooned) muutmiseks ning 5-korruseliste hoonete kõrguse vähendamiseks;
7. näha ette traditsiooniliste ehitusmaterjalide kasutamise nõue uusehitiste püstitamisel raekoja ja L. Koidula tänav vahelisel alal ning nende eelistamise nõue kogu vanalinna territooriumil;
8. kajastada nõue, et mistahes kaevetöödel peab olema tagatud arheoloogiline järelvalve ning uusehitiste püstitamiseks muinsuskaitse eritingimuste koostamisele peavad eelnema arheoloogilised uuringud.

Muinsuskaitseamet