

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...06.2026 nr ...

Projekteerimistingimuste kinnitamine*(Rahu tn 4d äri- ja laohoone püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

04.05.2026 taotlesid (taotlus nr 2611002/04018) OÜ Demomark (Andrei Polikarpov, omanik ja taotleja) ja ARH PLUSS OÜ (Nikolai Volkov, taotleja) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi aadressile *Rahu tn 4d äri- ja laohoone püstitamiseks*:

- krunt on hoonestamata;
- krundi pindala: 6224 m²;
- katastritunnus: 51102:004:0006;
- krundi sihtotstarbed: transpordimaa 70%, tootmismaa 30%;

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 04.05.2026.

Rahu tn 4d kinnistu asub Narva linnas Soldina linnaosas. Narva Linnavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 18 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu kohaselt on kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooniks äri- ja tootmise maa, kuhu on lubatud rajada kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, büroo-, tootmis- ja tööstushooneid ning laohooneid, sh hulgikaubandushooneid ja neid teenindavaid rajatisi ning taastuvenergeetika tootmise rajatisi. Kavandatav äri- ja laohoone sobitub linnaehituslikult piirkonna olemasoleva keskkonnaga, arvestab ümbritseva hoonestusega nii iseloomu, mahu kui kasutusotstarbe osas.

Rahu tänava ümbrus on käsitletavas lõigus kujunev tööstus- ja äripiirkond. Valdav on kuni paarikorruseline utilitaarne lahushoonestus, mille suuruse määrab konkreetne funktsionaalne vajadus. Ehitusmahtu piiravad peamiselt üldplaneeringust tulenevad nõuded krundi haljastuse osakaalule. Hoone külgneb lääneküljel piirkonna olulise magistraaltänavaga Rahu tänavaga ning põhjaküljel kaudselt korruselamute piirkonnaga. Funktsionaalselt täiendab kavandatav hoone olemasolevat ettevõtluskeskkonda ning tihendab siinset maakasutust. Hoone arhitektuurse lahenduse puhul on vaja arvestada kinnistu esinduslikku asukohta ning selle mõju kõrvalasuva suure korruselamupiirkonna elanike elukeskkonnale.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 5 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

- 1) ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Narva linna üldplaneeringu punkti 4.1.4.6.10.1. kohaselt peavad põhihooned paiknema ehitusjoonel, mis määratakse detailplaneeringus või projekteerimistingimustega.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et kõnealuse äri- ja laohoone püstitamise vastab Narva linna üldplaneeringu nõuetele, kui hoone püstitatakse kooskõlas üldplaneeringu tingimustega ning sobitub ümbritseva hoonestusega nii mahu kui ka välimuse osas.

Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus lubada Rahu tn 4d kinnistule kõnealuse äri- ja laohoone püstitamist ilma detailplaneeringut koostamata.

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõu avaldati 21.05.2026 Narva linna kohalikus ajalehes Narvskaja Gazeta ning samal kuupäeval ka Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel. Projekteerimistingimuste taotluse ja eelnõuga oli alates sellest kuupäevast võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus projekteerimistingimuste menetlusse taotlejad, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada (dokumendihaldussüsteemis 00.05.2026 kirjad nr 4.2-4/4120-1 ja 4.2-4/4120-2):

Kinnisasja aadress ja katastritunnus	Kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	Kirja kättesaamise kuupäev	Arvamus/nõusolek
Rahu tn 4a	OÜ Demomark (A. P.)		
	ARH PLUS OÜ (N. V.)		
Rahu tn 4b 51102:004:0005			
Vahtra tn 7 51102:004:0028			
Vahtra tn 7a 51101:001:1159			
Vahtra tn 9 51102:004:0029			
Vahtra tänav T3 51102:004:0045	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet		
Vahtra tänav J3 51102:004:0044	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet		
Rahu tänav L2 51106:001:0197	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet		

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 49 lõikele 2 määrab haldusorgan ettepanekute ja vastuväidete esitamiseks tähtaja, mis ei või olla lühem kui kaks nädalat väljapaneku algusest arvates. Seega juhul, kui arvamuse andja ei ole kahe nädala jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Ajavahemikul 21.05.2026 kuni 04.06.2026 vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste eelnõule ei esitatud.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Ehitusseadustiku § 28 kohaselt projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

- 2.2. Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 punktide 1 ja 2 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning arvestab sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.
- 2.3. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 11 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on planeerimisseaduse § 125 lõike 5 sätestatust tulenevalt vastavate korralduste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused aadressil Rahu tn 4d kavandatava äri- ja laohoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata vastavalt korralduse lisas 1 toodule.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Käesolev korraldus jõustub alates teatavastegemisest.
- 4.2. Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat alates käesoleva korralduse jõustamisest.
- 4.3. Käesoleva korralduse peale võib esitada Narva Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või esitada kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

Katri Raik

Linnapea

Üllar Kaljuste

Linnasekretär