

## NARVA LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Narva

...03.2026 nr.....

**Projekteerimistingimuste kinnitamine***(Soldina tn 19 toidukaupluse püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

11.02.2026. a taotlesid (taotlus nr. [2611002/01386](#) v04) eraisik O.M. (taotleja) ning OÜ Visoma (rendilevõtja) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Soldina tn 19 toidukaupluse püstitamiseks:

- planeeritav toidukaupluse ehitusalune pind : 20-60m<sup>2</sup>, kõrgus alla 5m
- krundi pindala on 2883 m<sup>2</sup>
- katastritunnus [51102:003:0002](#) (elamumaa 100%)

Krundil asuvad hooned:

- viiekoruselise korterelamu ([118000415](#)) , ehitusalune pind 936.0m<sup>2</sup>, kinnisasi;
- toidukauplus ([120544005](#)), suletud netopind 30,3 m<sup>2</sup>, kõrgus 3.5 m, vallasasi, kasutustähtaeg möödunud (06.04.2016).

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 16.02.2026.

Soldina tn 19 kinnistu asub Soldina linnaosas korterelamute maa-alal. Narva linna üldplaneeringuga (Narva Linnavolikogu 29.01.2026. a otsus nr 18) on kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud korterelamu maa-ala. Üldplaneeringu p. 4.1.1 kohaselt on korterelamute maa-alale lubatud rajada linnaruumiliselt elamute vahelisse väliruumi sobituvat äriotstarbega hoonestust.

Soldina tn 19 krundi põhjaosas Tallinna mnt poolses otsas asuv väike toidukauplus on ehitisregistri järgi esimest korda kasutusele võetud 2007. aastal ajutise ehitisena ning selle kasutusaeg möödus 2016. aastal. 2025. aastal taotleti hoonele kasutusluba, millest 21.11.2025 haldusaktiga nr [2512995/00045](#) keelduti. Keeldumise põhjenduseks on toodud esitatud projekti ja tegelikkuse vastuolu ning puudused vastamisel ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018. a määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“. Samuti on vaja korrastada hoone välisilmet.

Kavandatava hoone ehitusalune pind jääb vahemikku 20-60m<sup>2</sup> ning kõrgus alla 5m. Sellest tulenevalt on hoone projekti vaagimiseks vajalik ehitusteatise menetlus. Pärast ehitusteatise alusel tööde teostamist ja kasutusloa saamist registreeritakse ehitis püsiva ehitisena uue ehitisregistri koodiga.

Projekteerimistingimuste taotlemise eesmärgiks on saada tingimused, mille alusel koostada nõuetele vastav ehitusprojekt ning viia hoone nõuetele vastavusse.

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) ehitis 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 Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et kõnealuse toidukaupluse püstitamine vastab Narva linna üldplaneeringu nõuetele juhul, kui uus hoone püstitatakse kooskõlas üldplaneeringu tingimustega, hoone arvestab ümbritseva hoonestusega nii mahu kui ka välimuse poolest ning järgib piirkonnas valdavat ehitusjoont.

Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus lubada Soldina tn 19 kinnistule kõnealuse toidukaupluse püstitamist detailplaneeringut koostamata.

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõu avaldati 12.02.2026 Narva linna kohalikus ajalehes Narvskaja Gazeta ning samal kuupäeval Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel.

Projekteerimistingimuste taotluse ja eelnõuga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva, alates 12.02.2026.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada (dokumendihaldussüsteemis 05.02.2026 kirjad nr 4.2-3/658-3, 4.2-4/658-4 ja 4.2-4/658-5):

<b>Kinnisasja aadress ja katastritunnus</b>	<b>Kooskõlastaja või arvamuse avaldaja</b>	<b>Kirja kättesaamise kuupäev</b>	<b>Arvamus/nõusolek</b>
Soldina tn 19 <a href="#">51102:003:0002</a>	Narva linn, Soldina tn 19 korteriühistu (omanik)		
	OÜ Visoma (vallasasja omanik)		
	O. M. (taotleja)		
Tallinna mnt 52 <a href="#">51102:003:0005</a>	Aktsiaselts OG ELEKTRA (naaber)		
Tallinna mnt 56	Narva linn, Tallinna mnt 56 korteriühistu (naaber)		
Soldina tn 13 <a href="#">51102:003:0018</a>	Narva linn, Soldina tn 13 korteriühistu (naaber)		
Soldina tn 13a <a href="#">51102:003:0054</a>	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet		
Soldina tänav L3 <a href="#">51101:001:0158</a>			

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 49 lõikele 2 haldusorgan määrab 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 00.04.2026 a kuni 00.04.2026. a. vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste eelnõule polnud.

## **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 punkti 1 ja 2 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksus võib 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 sobis mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades 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 Soldina tn 19, Narva kavandatava toidukaupluse 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