



KORRALDUS

Narva

22.07.2026 nr 447-k

Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ning avaliku väljapaneku korraldamine

1. ASJAOLUD JA MENETLEMISE KÄIK

Detailplaneering algatati Narva Linnavolikogu 26.05.2022 otsusega nr 25 „*Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine*“ Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti (edaspidi Amet) ettepanekul. Detailplaneeringu algatamisest oli teada antud massiteabevahendites (09.06.2022 ajalehes „*Нарвская газета*“ 11.06.2022 ning ajalehes „*Põhjarannik*“ ja „*Северное побережье*“), 20.10.2022 Ametlikes Teadeannetes, Narva linna kodulehel ning Ameti kodulehel. E-postiga oli teavitatud planeeringuala naabreid ja puudutatud isikuid.

Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu maa-ala asub Vanalinna linnaosas ja selle pindala on ca 2,2 ha. Planeeringuala hõlmab Koidula tn 10 (katastritunnus 51101:002:0104), Suur tn L2 (katastritunnus 51101:002:0090), Suur tn 10c (katastritunnus 51101:001:0919), Suur tn 12 (katastritunnus 51101:002:0008), Rüütli tänav (katastritunnus 51101:002:0096), Rüütli tn 8 (katastritunnus 51101:002:0001), Pimeaia tänav (katastritunnus 51101:002:0085), Pimeaia tänav T3 (katastritunnus 51101:001:1829), Pimeaia tn 3 // 5 // Pimeaed (katastritunnus 51101:002:0071) ja Pimeaia tn 12 (katastritunnus 51101:001:1505) kinnistuid.

Keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata Narva Linnavolikogu 22.09.2022 otsusega nr 52 „*Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*“.

Kuigi Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneering oli algatatud Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringut muutvana juhtotstarbe osas (ühiskondlike ehitiste maa-ala), on see kooskõlas Narva Linnavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 18 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga 2035+. Seega menetletakse edaspidi Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringut kehtiva Narva linna üldplaneeringu 2035+ kohasena.

Narva Linnavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 18 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu 2035+ kohaselt jääb planeeringuala valdavalt segahoonestusega maa-ala (S) juhtotstarbega alal, 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 asukoht on määratud puhke- ja virgestuse maa-ala (PV) ning Suur tn 12 kinnistu korterelamu maa-ala (EK) juhtotstarbega.

Üldplaneeringu kohaselt peab vähemalt 70% maa-alast või krundist vastama üldplaneeringus määratud juhtotstarbele. Üldplaneering näeb ette ajaloolise tänavavõrgu taastamist või markeerimist. Määratud on keskusala arendamise põhimõtted Vanalinna linnaosas, 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.

Kuna kuni Narva linna üldplaneeringu 2035+ kehtestamiseni toimus Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu menetlus kehtiva Narva Vanalinna linnaosa üldplaneeringut muutvana, siis tuginedes planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 81 lg 1 küsis Amet 07.02.2024 kirjaga nr 4.2-17/12300-5 nimetatud seaduse § 76 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutelt ja asutustelt ettepanekuid Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtadele (kavatsusele). Kokku laekus üheksa kirjalikku ettepanekut: AS-i Narva Soojusvõrk, VKG Elektrivõrgud OÜ, SA Gaasivõrk, Kaitseministeerium, Transpordiameti, Keskkonnaameti, Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi, Muinsuskaitseameti ja Pimeaia 12 kinnistu omaniku esindaja poolt, mida Amet kaalutles ning millele andis oma vastusseisukohad 25.04.2024 kirjaga nr 4.2-11/12300-18. Keskkonnaametile oli 20.03.2024 saadetud eraldi vastuskiri nr 4.2-17/12300-11.

Amet korraldas Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu visiooni (eskiis) tutvustava avaliku arutelu 12.12.2023, millest oli teada antud massiteabevahendites (28.11.2023 ajalehes „Põhjarannik“ ning 30.11.2023 ajalehes „Нарвская газета“), Narva linna kodulehel ning Ameti kodulehel. Avalikul arutelul esitati küsimusi, mis kõik said vastused. Vastuväiteid detailplaneeringu lahendusele ei laekunud. Arutelu käigus koostati protokoll nr 4.2-10/13612.

Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus 09.08.-09.09.2025, mille jooksul oli igal isikul õigus avaldada selle kohta arvamust. Eelnõu avaliku väljapaneku ja arutelu toimumisasjast oli teada antud massiteabevahendites (24.07.2025 ajalehes „Нарвская газета“ ning 24.07.2025 ajalehes „Põhjarannik“), Narva linna kodulehel ning Ameti kodulehel.

Avaliku väljapaneku jooksul laekus Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu eelnõukohta kaheksa arvamuskirja: MTÜ Vana Narva Kvartal, Muinsuskaitseameti, SA Gaasivõrk, Keskkonnaameti, Narva linn, Suur tn 12 korteriühistu, eraisiku, Pimeaia 12 kinnistu omaniku esindaja ja Maa- ja Ruumiameti poolt. Amet kaalutles arvamuskirju ning andis oma vastusseisukohad.

Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekuid arutati avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul 11.09.2025, mille käigus koostati protokoll nr 4.2-10/9500. Laekunud ettepanekute alusel tehti detailplaneeringus vajalikud muudatused.

Amet esitas 07.04.202 kirjaga nr 4.2-17/7556-15 PlanS § 85 lg 1 kohaselt Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu kooskõlastamiseks PlanS § 76 lõikes 1 nimetatud asutustele. Transpordiamet andis 27.04.2026 kirjaga nr 7.2-2/26/2206-5

planeeringule kooskõlastuse. Päästeamet kooskõlastas (kooskõlastus nr 5055-2026-2) detailplaneeringu tuleohutuse osa 30.04.2026 kirjaga nr 7.2-3.3/2525-2. Muinsuskaitseamet andis 12.05.2026 kirjaga nr 5-10/1844-3 planeeringule kooskõlastuse nr 542986. Politsei- ja Piirivalveameti Ida prefektuur kooskõlastas detailplaneeringu 13.05.2026 kirjaga nr 2.1-3/13154-2. Keskkonnaamet andis 06.05.2026 kirjaga nr 6-2/26/7038-2 Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringule PlanS § 133 lg 1 kohase kooskõlastuse ning kaitse-eeskirja § 6 lg 2 p 3 kohase nõusoleku detailplaneeringu kehtestamiseks kaitsealuse Narva Pimeaia alale jääva ala osas eeldusel, et planeeringulahendus Narva Pimeaia osas enne kehtestamist ei muutu.

08.05.2026 teavitas Maa- ja Ruumiamet (edaspidi MaRu), et kuna Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneering on kooskõlas Narva Linnavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 18 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga 2035+, ei osale MaRu planeeringute osakond enam planeeringumenetluses kui heakskiitmise üle otsustaja. Samuti esitas MaRu 13.05.2026 kirja nr 6-3/25/11375-5, millega avaldas oma arvamuse planeeringualasse ja selle vahetus läheduses asuvate riigimaade kohta ning palus arvestada oma kirjas toodud märkustega, hoida MaRu kursis detailplaneeringu edasise menetlemisega ning teostada Kraavi tn 14b maaüksusel maareformi läbiviimiseks vajalikud toimingud.

Kuna Kaitseministeerium ei ole PlanS § 85 lg 2 kohaselt 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu saamist keeldunud kooskõlastamast ega taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks.

Amet teavitas 07.04.2026 kirjaga nr 4.2-17/7556-14 PlanS § 133 lõike 1 kohaselt PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest avaldada arvamust Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu kohta. AS Gaasivõrk teatas 14.04.2026 kirjaga nr 3-7/403-26, et on juba väljendanud 23.03.2026 seisukoha nr 3-7/732-25-1 tingimustega, millega juba arvestati planeeringu koostamisel.

Pimeaia tn 12 maaomaniku volitatud esindaja on esitanud 12.06.2026 PlanS § 133 lõike 1 kohaselt kirjaliku arvamuse Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu kohta. PlanS § 133 lg 2 kohaselt on ta 05.05.2026 taotlenud tähtaja pikendamist. Kuna 12.06.2026 esitatud kirjas toodud info (sh ehitusõiguse ja maakasutuse osas) ei vasta planeeringulahenduses kajastatud andmetele, siis ei olnud Ametil võimalik selle arvamuse kohta põhjalikku seisukohta avaldada. Amet esitas 22.06.2025 kirja nr 4.2-17/7556-26, milles soovitas arvamuse avaldajal veel kord tähelepanelikult tutvuda detailplaneeringu lahendusega ning tegi ettepaneku selgitava veebikohtumise korraldamiseks. 20.07.2026 seisuga ei ole Pimeaia tn 12 maaomanik või tema volitatud esindaja avaldanud täpsustatud arvamust ega kinnitanud kohtumise aega.

Kuna Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneering vastab õigusaktidele ja linna ruumilise arengu eesmärkidele, siis võib see olla suunatud vastuvõtmisele ning avalikustamisele. Pimeaia tn 12 maaomanikul on võimalus esitada täiendav kirjalik ettepanek planeeringu avalikustamise perioodil. Juhul kui Pimeaia 12 maaomanikuga ei saada kokkuleppele planeeringulahenduse osas nende kinnistu ulatuses, on võimalik detailplaneering kehtestada osaliselt, st Pimeaia 12 kinnistu ulatuses detailplaneeringut ei kehtestata ning seal jääb kehtima Kraavi tn 14 detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavolikogu 30.01.2002

otsusega nr 409/53) ning osaliselt Raamatukogu ja selle lähiala detailplaneering (kehtestatud Narva Linnavalikogu 20.09.2018 otsusega 53).

Kuna Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet, Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Amet, Viru Elektrivõrgud OÜ, AS Narva Vesi, AS Narva, Telia Eesti AS, Tartu Ülikool, Tartu Ülikooli Narva Kolledž, Narva linn, Suur tn 12 korteriühistu, Narva linn, Rüütli tn 2 korteriühistu, Narva linn, Suur tn 17 korteriühistu, Narva linn, Suur tn 19 korteriühistu, Narva linn, Kraavi tn 10 korteriühistu, Narva linn, Kraavi tn 12 korteriühistu, Narva linn, Kraavi tn 14 korteriühistu, Pimeaia Kinnisvara OÜ, Erply Software OÜ, MTÜ Vana Narva Kvartal ning puudutatud eraisikud (sh avalikustamise ajal arvamuse avaldaja) ei ole PlanS § 85 lg 2 kohaselt 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andjad ei soovi selle kohta arvamust avaldada.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kinnitab, et Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneering on PlanS § 76 lõikes 1 nimetatud asutuste ja tehnovõrkude valdajate poolt kooskõlastatud, vastab õigusaktidele ja linna ruumilise arengu eesmärkidele ning teeb ettepaneku detailplaneeringu vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks.

Vastuvõtmisele esitatud Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu (hankelepingu nr 4.2-3/1844 alusel planeerija on OÜ Hendrikson & Ko, registrikood 10269950, töö nr 23004671) eesmärk on planeeringualal ajaloolisest tänavavõrgust ja hoonestuse mahtudest lähtuvalt kvartalite loomine, ajalooliste tänavate taastamine ja ehitusõiguse andmine taastatavate kvartalite hoonestamiseks, olemasolevate suurte kinnistute kruntimine ning maakasutuse sihtotstarvete määramine, tehnovõrkudega varustamise, liikluskorralduse, arhitektuur-ehituslike, muinsus- ja keskkonnakaitse ning heakorrastuse põhimõtete määramine.

Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine avaldab Narva linnale positiivset kultuurilist-, majanduslikku-, sotsiaalset- ja keskkonnamõju.

Kultuuriline mõju avaldub tugevalt läbi ajaloolise linnaruumi taastamise. Planeering arvestab muinsuskaitseliste eritingimustega ning taastab ajaloolise tänavavõrgu ja hoonestusstruktuuri. Muinsuspärandi eksponeerimine (nt Liivavalli bastion ja ajaloolised tänavajooned) väärtustab kultuurikihti ning tugevdab Narva vanalinna identiteeti ja turismipotentsiaali.

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 miljöoga keskkond suurendab piirkonna külalistatavust, mis avaldab positiivset majanduslikku mõju Vanalinna linnaosale ning Narva linnale tervikuna.

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 äärelinlik korterelamupiirkond ja hooldamata haljasalade rohke ala muutub tihedamaks, elavamaks ja kesklinlikumaks. Läbi kvaliteetse ja läbimõeldud ruumiloo me 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 2035+ on seatud eesmärk vähendada vanalinna liiklust ning muuta see jalutajakeskseks, mistõttu on planeeringuga lubatud kavandada normist vähem parkimiskohti, et täita üldplaneeringuga seatud vanalinna liikluse vähendamise tingimust. Samuti on taastatavad tänavad kavandatud kas jalakäijate eesõigusega või ainult jalakäijate (kergliikluse) tänavatena.

Looduskeskkonnale avaldub mõju on hinnatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus, 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) elutsükli arvestades, säästev haljastus ja looduslähedaste sademeveesüsteemide kasutamine.

Järgides planeeringu elluviimisel planeeringuga seatud tingimusi, on planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud majanduslikule, kultuurilisele, sotsiaalsele kui ka looduskeskkonnale positiivsed. Võimalikke planeeringu realiseerimisel ehitustegevusega kaasnevaid negatiivseid mõjusid on planeeringulahenduses käsitletud ja ette nähtud leevendusmeetmed.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Narva Linnavolikogu Narva Linnavolikogu 26.05.2022 otsusega nr 25 „*Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine*“ punkti 4.1. kohaselt detailplaneeringu tellija, korraldaja ja finantseerija on Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet;
- 2.2. Narva Linnavolikogu 29.08.2019 määrusega nr 17 vastu võetud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 7 ja 8 kohaselt on Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna põhiülesandeks planeerimistegevuse korraldamine linna territooriumil ja detailplaneeringute lähteülesannete koostamine ja detailplaneeringute koostamise korraldamine;
- 2.3. Planeerimisseaduse § 134 kohaselt teeb planeeringu koostamise korraldaja pärast detailplaneeringu kooskõlastamist otsuse detailplaneeringu vastuvõtmise kohta, millega kinnitab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja linna ruumilise arengu eesmärkidele.

3. OTSUS

Võtta vastu Narva linnas Vanalinna linnaosas OÜ Hendrikson & Ko poolt koostatud Rüütli tänava ajaloolise kvartali ja selle lähiala detailplaneering (pindala ca 2,2 ha, töö nr 10269950) ning korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Narva linna Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid, maakondlikus ajalehes „Põhjarannik“ ning detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.
- 4.2. Käesolev korraldus jõustub teatavakstegemisest.



Katri Raik
Linnapea



Sergei Solodov
Juriidilise ja personaliteenistuse juhataja
linnasekretäri ülesannetes