

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...06.2026 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Vabaduse tn 6 hoovimaja taastamine ajaloolisel kujul ja olemasoleva ajaloolise hoone laiendamine ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

09.04.2026 taotlesid (taotlus nr 2611002/03246) Olegta OÜ ja eraisik A.V. (taotlejad) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi *Vabaduse tn 6 ärihoone taastamiseks ning olemasoleva hoone laiendamiseks sõjajärgses mahtu järgides:*

- krundil asub kahekorruseline hoone (kasutusviis EHR'is – muu erihoone, ehitisealune pind 383 m²);
- krundi pindala 2726 m² ja katastritunnus 51101:002:0089;
- krundi sihtotstarve: ärimaa 75%, elamumaa 25%;
- krundil on välja kaevatud hävinud ajaloolise hoone vundamendid;
- taastada kavandatav hoone: ehitisealune pind u. 210m², 2 korrust + katusekorrus;
- kavandatav olemasoleva hoone laiendus kuni 33% olemasolevast mahust: ehitisealune pind u. 140m², 1 korrus;
- Vabaduse tn 6 kinnistu asub arheoloogiamälestisel nr 27276 – Asulakoht, ning ehitismälestisel nr 13999 – Narva linnakindlustused, 14. saj-1863.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 09.04.2026.

Vabaduse tn 6 kinnistu asub Vanalinna linnaosas. Kinnistul asunud hoonestus hävis suures osas Teises maailmasõjas ning sellest taastati vaid üks, Vabaduse tänava äärne hoone. Narva linna üldplaneeringuga (Narva Linnavolikogu 29.01.2026. a otsus nr 18) on kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud segahoonestusega maa-ala. Segahoonestusega maa-alal on lubatud rajada korterelamuid, äri- ja ühiskondlikke hooneid ning neid teenindavaid rajatisi. Erinevad funktsioonid võivad olla ühes või erinevates hoonetes, oluline on funktsioonide omavaheline sünergia. Taotleja kavandab taastatavale hoonele ärihoone funktsiooni.

2025. aastal viidi krundi omaniku tellimusel läbi arheoloogilised uuringud, mille käigus kaevati välja taastatava kavandatava hoone vundament (vt lisa 3 – Vabaduse tn 6 maa-ala plaan tehnoorkudega, Hades Geodeesia 2025). Eeldatavasti on maa sees säilinud ka Vabaduse tänava äärde kavandatava laienduse alal asunud hooneosa vundament. Avatud vundamenti põhjapoolne nurk ulatub Lavretsovi tn 6 ja Tuleviku tn 9 kruntide piiride lähedale. Naaberkinnistule lähemale kui 4 m hoone kavandamisel tuleb projekteerimisel teha koostööd naaberkinnistu omanikuga.

Narva linna üldplaneeringu punkt 3.4.3 kohaselt on Vanalinna linnaosas uusehitiste ja olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel üle 33% maapealse osa mahust arhitektuurse lahenduse saamiseks nõutav arhitektuurivõistluse läbiviimine. Käesoleval juhul on tegemist ajalooliste hoonemahtude taastamisega arhiivimaterjali alusel (EhS § 4 lg 3 p 6). Kuigi tegemist on seaduse kohaselt ümberehituse ja laiendamisega, ei ole arhitektuurivõistluse läbiviimine vajalik, kuna ajaloolise hoonestuse kohta on säilinud piisaval hulgal arhiivimaterjali, et nende alusel koostada ehitusprojektid. Arhitektuurivõistluse eesmärk on prima uue lahenduse leidmine võistlevate arhitektuursete kavandite abil, mis antud juhul ei ole vajalik.

Käsitletava hoonemahu taastamisel rikastub Narva Vanalinna linnaruum, kuna taastub ajalooline ruumiline tihedus ning vallikraavis asuva Tuleviku tn 9 spordipargi suunalt hakkavad taastavale hoonele avanema ilusad vaated. Kujunev hoonestu saab olema üks tervik.

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 otstarbalt 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 kõnealuste hoonemahtude taastamine vastab Narva linna üldplaneeringu nõuetele juhul, kui need püstitatakse kooskõlas üldplaneeringu tingimustega ning need arvestavad ümbritseva hoonestusega nii mahu kui ka välimuse poolest.

Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus lubada Vabaduse tn 6 kinnistule ajaloolise hävinud hoone taastamist ja olemasoleva hoone laiendamist detailplaneeringut koostamata.

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõu avaldati 04.06.2026 Narva linna kohalikus ajalehes Narvskaja Gazeta ning samal kuupäeval ka Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel. Projekteerimistingimuste taotluse ja eelnõuga oli ajavahemikul 05.06.2026 kuni 19.06.2026 võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus projekteerimistingimuste menetluse taotlejate, 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
Lavretsovi tn 6 51101:002:0064	Osaühing Estvan		
Vabaduse tn 4 51101:002:0078	Aktsiaselts EHITUSFIRMA RAND JA TUULBERG		
Tuleviku tn 9 51101:002:0121	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet		
Lavretsovi tänav 51101:002:0105			
Vabaduse tänav L1 51101:002:0100			

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 05.06.2026 kuni 19.06.2026 vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste eelnõule ei esitatud.

1. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 1.1. Ehitusseadustiku § 28 kohaselt projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 1.2. 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 üldplaneeringus määratud vastava ala üldistele kasutus- ja ehitustingimustele, sh projekteerimistingimuste andmise aluseks olevatele tingimustele, vastava ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobib mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning arvestab sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.
- 1.3. 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.

2. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused aadressil Vabaduse tn 6 kavandatava ajaloolise hoone taastamiseks ning olemasoleva hoone laiendamiseks teise maailmasõja eelses mahus 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 jõustumisest.
- 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