

OTSUS

Narva

19.02.2026 nr 23

Soldina põhikooli maa-ala detailplaneeringu kehtestamine

1. Asjaolud ja menetluse käik

Soldina põhikooli maa-ala detailplaneering algatati Narva Linnavolikogu 26.09.2024 otsusega nr 40 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti (edaspidi Amet) ettepanekul. Algamisotsuse punkti 4.1. kohaselt detailplaneeringu korraldajaks on Amet. Detailplaneeringu algatamisest oli teada antud massiteabevahendites (17.10.2024 ajalehes „Põhjarannik“ ja „Северное побережье“ ning 18.10.2024 ajalehes „Город“), 09.10.2024 Ametlikes Teadeannetes, Narva linna kodulehel ning Ameti kodulehel. E-postiga oli teavitatud planeeringuala naabreid ja puudutatud isikuid.

Detailplaneeringu maa-ala asub Narva linnas, Soldina linnaosas ning selle pindala on ca 4 ha. Planeeringuala hõlmab Mõisa tn 1 (pindala 10 795 m², katastriüksuse sihtotstarve – ühiskondlike ehitiste maa), Mõisa tn 1a (pindala 11 519 m², katastriüksuse sihtotstarve – ühiskondlike ehitiste maa) ja Tallinna mnt 40 kinnistud (pindala 12 881 m², katastriüksuse sihtotstarve – ühiskondlike ehitiste maa). Lisaks hõlmab planeeringuala osaliselt piirnevaid tänavaid Mõisa tänav L1 (pindala 10 124 m², katastriüksuse sihtotstarve – transpordimaa) ja Tallinna mnt J2 (pindala 4866 m², katastriüksuse sihtotstarve – transpordimaa).

Kehtestamisele esitatud Soldina põhikooli maa-ala detailplaneeringu (hankelepingu nr 4.2-3/1014 alusel planeerija on AB Artes Terrae OÜ, registrikood 12978320, töö nr 25012DP1) eesmärk on ehitusõiguse määramine Tallinna mnt 40 krundile (Pos 1) uue põhikooli (ka erivajadustega laste) koos abihoonete ja seda teenindavate spordi- ja ajaveetmise rajatiste, sh staadioni ning juurde kuuluva taristu ehitamiseks. Mõisa tn 1a krundil (Pos 2) säilib olemasolev lasteaed Pingviin, millele võib teha juurdeehituse. Kohustuslik ehitusjoon mõlema kinnistu puhul on seatud Mõisa tänav äärde. Planeeringuga muudetakse krundipiire. Mõisa tn 1 krunt (suletud lasteaed Väikevend) jagatakse kaheks ning suurem osa liidetakse Soldina koolimaja krundiga (Pos 1) ja väiksem osa liidetakse lasteaia Pingviin krundiga (Pos 2). Lisaks muudetakse Pos 1 ja Tallinna mnt J2 vahelist krundipiiri. Samuti lahendatakse detailplaneeringuga liikluskorralduse (sh juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused ning määratakse planeeringu elluviimiseks vajalikud keskkonnatingimused. Planeeringualale koostati dendroloogiline hinnang (AB Artes Terrae OÜ töö nr 25012HI1), mille tulemustele tugineti detailplaneeringu koostamisel.

Maa-ala funktsionaalse idee ning hoonestuse ja arhitektuurse lahenduse saamiseks korraldati detailplaneeringu koostamise ajal avalik arhitektuurivõistlus. Detailplaneeringu lahendus põhineb

võistluse võidutöö „Ristik“, mille autoriks on arhitektuuribüroo Molumba (molumba osaühing, registrikood 14275781).

Soldina põhikooli maa-ala detailplaneeringu algatamisotsuse punkti 4.4.1. kohaselt on eskiisi avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu läbiviimine kohustuslik. Eskiisi avaliku väljapaneku ja arutelu toimumisasjast oli teada antud massiteabevahendites (03.04.2025 ajalehes „*Нарвская газета*“ ning 05.04.2025 ajalehes „*Põhjarannik*“), Narva linna kodulehel ning Ameti kodulehel. E-postiga oli teavitatud planeeringuala naabreid ja puudutatud isikuid.

Esimese eskiisi avalik väljapanek korraldati 14.-24.04.2025. Selle jooksul ei esitatud planeeringulahendusele ühtegi kirjalikku arvamust. 29.04.2025 toimus eskiisi avalik arutelu, kus osalesid Ameti ja teiste munitsipaalasutuste esindajad, linna kodanikud ning planeerija AB Artes Terrae OÜ esindaja. Arutelul vastati küsimustele planeeringuga kavandatud liikluskorralduse, liiklusohutuse, parkimise korraldamise ning detailplaneeringu kehtestamise tähtaja kohta. Esimene eskiisi avalik väljapanek ja arutelu toimus enne arhitektuurivõistluse võidutöö selgumist. Arutelul selgitati linnavalitsuse seisukohti ala arendamiseks.

Teise detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 13.-28.09.2025, mille jooksul laekus üks kiri. 22.09.2025 esitas Tallinna mnt 42 korterelamu elanik küsimuse planeeringuga kavandatud parkimiskohtade arvu kohta. Kuna Tallinna mnt 42 korterelamu kinnistu jääb planeeringualast välja, ei saa Soldina põhikooli maa-ala detailplaneeringuga nende parkimisprobleeme lahendada. Teise eskiislahenduse ajal esitleti arhitektuurivõistluse tulemusel täiendatud detailplaneeringu lahendust.

30.09.2025 toimus eskiisi avalik arutelu, kus osalesid Ameti ja teiste munitsipaalasutuste esindajad, linna kodanikud ning planeerija AB Artes Terrae OÜ esindaja. Arutelul otsustati anda tagasisidet ettepaneku esitajale ja planeerijale.

Soldina põhikooli maa-ala detailplaneering esitati 13.11.2025 kirjaga nr 4.2-17/3454-16 PlanS § 133 lg 1 kohaselt kooskõlastamiseks planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele. Kaitseministeerium kooskõlastas detailplaneeringu 12.12.2025 kirjaga nr 12-1/25/431 tingimusel, et detailplaneeringusse lisatakse järgnev nõue: „üle 50 kW võimsusega päikeseelektrijaama paigaldamine tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga eraldi“. Detailplaneeringu lahendus on saanud Päästeameti kooskõlastuse nr 4851-2025-2 (11.12.2025 kiri nr 7.2-3.3/5561-2). Maa- ja Ruumiamet teatas 14.11.2025 kirjaga nr 6-3/24/12798-5, et neil puuduvad märkused Soldina põhikooli maa-ala detailplaneeringu lahendusele. Kuna Keskkonnaamet ei ole PlanS § 133 lg 2 kohaselt 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks, kui seadus ei sätesta teisiti.

Soldina põhikooli maa-ala detailplaneering esitati 15.12.2025 kirjaga nr 4.2-17/3454-22 PlanS § 133 lg 1 kohaselt kooskõlastamiseks Politsei- ja Piirivalveametile, kes kooskõlastas detailplaneeringu 17.12.2025 kirjaga nr 2.1-3/47663-2.

Samuti teavitati 13.11.2025 kirjaga nr 4.2-17/3454-17 PlanS § 133 lg 1 kohaselt § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest avaldada Soldina põhikooli maa-ala detailplaneeringu kohta arvamust. Kiri on edastatud elektronposti teel äriregistrisse kantud elektronposti aadressile. Kuna adressaatide nimekirjas loetletud isikud ja ettevõtted ei ole PlanS § 133 lg 2 kohaselt 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest

arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada.

Plans § 134 kohaselt teeb planeeringu koostamise korraldaja pärast detailplaneeringu kooskõlastamist detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse, millega kinnitab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla või linna ruumilise arengu eesmärkidele.

Soldina põhikooli maa-ala detailplaneering oli vastu võetud Narva Linnavalitsuse 18.12.2025 korraldusega nr 798-k ning suunatud avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisasjast oli teada antud massiteabevahendites (30.12.2025 ajalehes „*Нарвская газета*“ ning 30.12.2025 ajalehes „*Põhjarannik*“). 14.-27.01.2026 korraldatud avaliku väljapaneku kestel olid planeeringu materjalid elektrooniliselt kättesaadavad Narva linna kodulehel ja Ameti kodulehel ning paberkandjal Narva Linnavalitsuse hoones. E-postiga oli teavitatud planeeringuala naabreid ja puudutatud isikuid. Avaliku väljapaneku jooksul oli igal isikul õigus avaldada oma arvamust.

Avaliku väljapaneku jooksul laekus planeeringu kohta üks arvamus (DHS-is 21.01.2026 kiri nr 4.2-17/748) lasteaia Pingviin poolt, milles toodi välja lasteaia vajadused: mänguväljaku, liivakasti, väikeelementide, varikatused ning abihoonete rajamine. PlanS § 136 lg 2 kohaselt korraldati avaliku arutelu 27.01.2026, kus osalesid Ameti ja teiste munitsipaalasutuste esindajad, linna kodanikud ning planeerija AB Artes Terrae OÜ esindaja. Kuigi väikevormid lahendatakse ehitusprojektiga, otsustati suurendada Soldina põhikooli maa-ala detailplaneeringus määratud ehitusala lasteaia Pingviin krundile (Pos 2) ja hoonete arvu (4 hoonest 5 hooneni), et oleks võimalik tulevikus püstitada juurdeehitisi ning abihooned.

Narva Linnavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 18 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu järgi jääb planeeringuala korterelamu maa-ala (EK) juhtotstarbega alasse, mille toetavateks otstarveteks on ärimaa-ala, ühiskondlike hoonete maa-ala, puhke- ja virgestuse maa-ala, liikluse maa-ala. Detailplaneeringuga kavandatakse ühiskondlike hoonete maa-ala otstarbele vastavat tegevust, mistõttu on Soldina põhikooli maa-ala detailplaneering kooskõlas Narva linna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne sotsiaal-majanduslik mõju kohalikule kogukonnale. Planeering loob eeldused kaasaegse ja turvalise õpikeskkonna arendamiseks, parandades hariduse kättesaadavust ja kvaliteeti. See suurendab piirkonna atraktiivsust lastega peredele ning võib pidurdada elanike väljarännet. Esmakordselt Narvas tekib uues põhikoolis kaasaegne õpikeskkond hariduslike erivajadustega lastele. Majanduslikult võib planeeringu elluviimine tuua kaasa investeeringuid ehitus- ja teenindussektoris, luua ajutisi ja püsivaid töökohti ning tõsta ümbritseva kinnisvara väärtust. Samuti paraneb kohaliku taristu ja avaliku ruumi kvaliteet, sh koolihoonega külgneva ja kogukonna keskeks pargialaks kujuneva välialaga, millest saavad kasu nii õpilased, koolipersonal kui ka kohalikud elanikud.

Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kinnitab, et Soldina põhikooli maa-ala detailplaneering vastab õigusaktidele ja linna ruumilise arengu eesmärkidele ning teeb ettepaneku detailplaneeringu kehtestamiseks. Käesolevale korraldusele on lisatud kooskõlastatud detailplaneeringu põhijoonis ja seletuskiri.

2. Õiguslikud alused

- 2.1. Planeerimisseaduse § 139 lõike 1 kohaselt kehtestab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus.

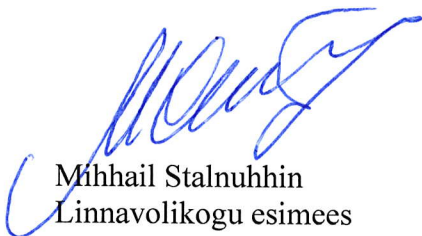
- 2.2. Narva linna põhimääruse punkti 4.4.30 kohaselt on detailplaneeringu kehtestamine linnavolikogu pädevuses.

3. Otsus

Kehtestada Narva linnas Soldina linnaosas AB Artes Terrae OÜ poolt koostatud Soldina põhikooli maa-ala detailplaneering pindalaga ca 4 ha (töö nr 25012DP1).

4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid, Ametlikes Teadeannetes ning detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.
- 4.2. Käesolev otsus jõustub teatavakstegemisest.
- 4.3. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul jõustumisest.



Mihhail Stalnuhhin
Linnavolikogu esimees