

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

.....2025 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Äkkeküla tee 12 spordihalli püstitamine täpsustades kehtivat detailplaneeringut)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

08.12.2025. a taotles (ehitisregistris taotlus nr 2511002/17230; linnavalitsuse dokumendiregistris taotlus nr 4.2-17/13145) eraisik (J. M.) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt (edaspidi ALPA) projekteerimistingimusi Äkkeküla tee 12 spordihalli ja seda teenindavate rajatiste püstitamiseks. Äkkeküla tee 12 kinnistul täpsustatakse projekteerimistingimustega Narva Linnavolikogu 08.09.2011. a otsusega nr 113 kehtestatud Suur-Äkke ja Väike-Äkke ning nende lähiala detailplaneeringut. Taotlusele on lisatud eskiis, kus on näidatud kavandatava spordihalli arhitektuurne ideelahendus ja asukoht, sh laiendatav hoonestusala ning kavandatavad hoonet teenindavad rajatised. Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 28.09.2025.

Olemasolevalt on kinnistul üks hoone, milleks on Äkkeküla spordi- ja virgestusala olme- ja teenindushoone (EHR kood 121414892), rajatistest suusastaadion koos lasketiiruga (EHR kood 220843173) ja PVC -angaar (EHR kood 221373507).

Kinnistu paikneb arheoloogilisel leiukohal nr L31199. Arheoloogiline leiukoht kehtestati Muinsuskaitseameti peadirektori 19.06.2025 käskkirjaga 1-1/20, kuna maa-alalt on leitud arheoloogilisi leide ning arheoloogilisele kultuurkihile osutavate ajalooliste allikate ja maa-alal tehtud arheoloogiliste uuringute ning maastikuanalüüsi põhjal võib see neid jätkuvalt sisaldada. Arheoloogilise leiukoha määramine annab võimaluse maa-alal toimuvate mulla- ja kaevetööde käigus saada piirkonna varasema asustusloo kohta lisainfot, sh arheoloogilise kultuurikihi iseloomu ja ulatuse kohta.

Leiukoha lõunaosas on arheoloogilise leiukoha määramise eel, 2023. - 2024. a koostatud kahed eeluuringud: Arheoloogiline eeluuring Äkkeküla tee 12, Jalgratta tee 9 ja Jalgratta tee 11 kinnistul, 1700. aasta Vene piiramisväe poolt rajatud muldkindlustuste asukohas (2023, Tõrvajõe OÜ, aruanne 2024) ning Arheoloogilised eeluuringud 1700. a. linna piirajate poolt rajatud ringvallil ja laagrikohal. Tallinna mnt 71, Vana- Rakvere t 6, Äkkeküla tee 2. Narva. (Tõrvajõe OÜ, aruanne 2024). Eeluuringute käigus leiti nii ehitiste kui esemelisi leide. 2025 on varem koostatud projekti alusel toimunud Äkkeküla spordi- ja virgestusala olme- ja teenindushoone (EHR kood 121414892) ehitustööde käigus teostatud arheoloogiline jälgimine konkreetsete ehitiste piirides (uuringu aruanne 52951: Arheoloogiline jälgimine Narva Äkkeküla tervisespordikeskuse olme- ja teenindushoone ehitusel, Tõrvajõe OÜ, ning uuringu aruanne 53179: Arheoloogiline jälgimine vee- ja kanalisatsioonitorustiku rajamisel (I ehitusetapp) 1700. aasta muldkindlustuste ja laagriplatsi asukohas, Tõrvajõe OÜ).

Arvestades arheoloogilise leiukoha suurt ulatust ning varasemalt teostatud arheoloogiliste eeluuringute ja arheoloogilise jälgimise all teostatud ehitustööde asukohtade ja tulemustega, ei ole käesolevate projekteerimistingimuste taotluses näidatud kavandatava spordihalli asukohas vajalikud arheoloogilised

eeluuringud. Küll tuleb ehitusloa taotluse menetlemisel kaasata Muinsuskaitseamet (ja/või tema halduspartner) ning ehitustööde teostamisel tuleb tagada pädev arheoloogiline jälgimine.

Lähtuvalt koos taotlusega edastatud tehnilisest kirjeldusest on plaanis projekteerida kaasaegne, energiatõhus ja mitmeotstarbeline spordihall Äkkeküla spordi- ja virgestusalale Narva linnas, millel oleks arhitektuurselt tugev ja selge identiteet. Äkkeküla spordihall peab sobituma hästi olemasolevasse maastikku ja moodustama kõrvalasuva Äkkeküla olme-ja teenindushoonega terviku. Koos spordihoonega kavandatakse seda teenindavate rajatiste (teed, parklad, tehnovõrgud, heakord jms) püstitamine.

Narva Linnavalikogu 08.09.2011. a otsusega nr 113 kehtestatud Suur-Äkke ja Väike-Äkke ning nende lähiala detailplaneeringuga (edaspidi detailplaneering) on Äkkeküla tee 12 kinnistu maakasutuse sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa ning Narva Linnavalikogu 29.01.2026. a otsusega nr 18 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering) on kinnistu lõunapoolse osa maakasutuse juhtotstarbeks määratud ühiskondlike hoonete maa-ala.

Narva Linnavalitsus otsustab keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse tegevusloa menetluse raames (EhS § 42 lg 2). Antud juhul kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, mille korral keskkonnamõju hindamise (KMH) läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on nimetatud KeHJS § 6 lg 2 punktis 10 ja 19, aga samas ei kuulu Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ loendisse, mistõttu KeHJS § 3, § 6 lg 2'3, § 11 lõike 2 alusel ei ole antud juhul keskkonnamõju hindamise algatamine kohustuslik, samuti ei ole vajalik eelhindamine ning keskkonnamõju hindamise vajalikkuse kaalumine, kuna keskkonnamõjud olid hinnatud Äkkeküla 2 (51103:005:0004) ja Äkkeküla 3 (51103:004:0002) detailplaneeringu algatamisel (algatatud 06.07.2006. a. Narva Linnavalikogu otsusega nr 118,) keskkonnamõju strateegilises hindamises „Narva linnas asuvate Äkkeküla 2 ja Äkkeküla 3 maaüksuste ning nende lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine“ (töö koostaja: OÜ Alkranel, Tartu 2007 / 2008, algatatud Narva Linnavalikogu 26.04.2007. a. otsusega nr 159). Projekti koostamisel tuleb arvestada ülalnimetatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes kirjeldatud tingimustega.

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõikele 1 detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta või detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud uusi asjaolusid.

Lähtudes projekteerimistingimuste taotlusest on ilmnunud uusi asjaolusid, mille tõttu peab detailplaneeringujärgset lahendust täpsustama hoonestusala tingimuste osas. Vastavalt taotluses toodud informatsioonile soovitakse hoonestusala suurendada Hoovi tänava poole, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses planeeringujärgsest lahendusest.

Kuna täpsustamisega ei kaasne detailplaneeringu olemuslikku muutmist, vaid planeeringulahenduse täpsustamine toimub EhS § 27 lõikes 4 lubatu ulatuses, aga samuti see, et spordihalli püstitamine on vastavuses kehtiva detailplaneeringuga, võib Narva Linnavalitsus anda spordihalli püstitamise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi.

Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes „Gorod“, Narva linna veebilehel ([.....](#)) ja Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel ([.....](#)). Projekteerimistingimuste

eelnõu, hoone eskiisi ja asendiskeemiga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva, ajavahemikul2026. a kuni2026. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris2026. a kiri nr 4.2-17/13145-1) projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada:

kinnisasja aadress ja katastritunnus	kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	saadetud e-posti teel	kättesaamise kinnitus
Äkkeküla tee 12 (51103:004:0026)	SA Narva Linna Arendus (registrikood 90003812) – omanik ja naaber	2026. a	2026. a
Äkkeküla tee 8 (51103:005:0012)			
Jalgratta tee 5 // Jalgratta tee L2 (51103:004:0021)			
Äkkeküla tee 10 (51103:005:0010)			
Äkkeküla tee (51103:005:0014)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (registrikood 75039729) - naaber	2026. a	2026. a
Jalgratta tee 9 (51103:004:0027)			
Hoovi tänav (51101:001:1063)	AÜ Jubileinõi Aiad (registrikood 80105753) - - naaber	2026. a	2026. a
Heina tänav (51101:001:1060)			
Tare tänav (51101:001:1062)			
Heina tn 2 (51103:007:0018)	Eraisik (N. Š) - naaber	2026. a	2026. a
Tare tn 1 (51103:007:0090)	Eraisik (T. T.) - naaber	2026. a	2026. a
Taotleja	Eraisik (J. M.)	2026. a	2026. a

Seisukohad.....

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1 Ehitusseadustiku § 28 kohaselt projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 2.2 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 14 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on ehitusliku projekteerimise lähteinformatsiooni väljastamine, sh projekteerimistingimuste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Äkkeküla tee 12 spordihalli püstitamiseks detailplaneeringu alusel vastavalt käesoleva otsuse lisades 1, 2 ja 3 toodule.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat dokumendi väljastamisest riikliku ehitisregistri kaudu.
- 4.2 Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 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 teatavakstegemisest.

Katri Raik
Linnapea

Üllar Kaljuste
Linnasekretär

Projekteerimistingimused

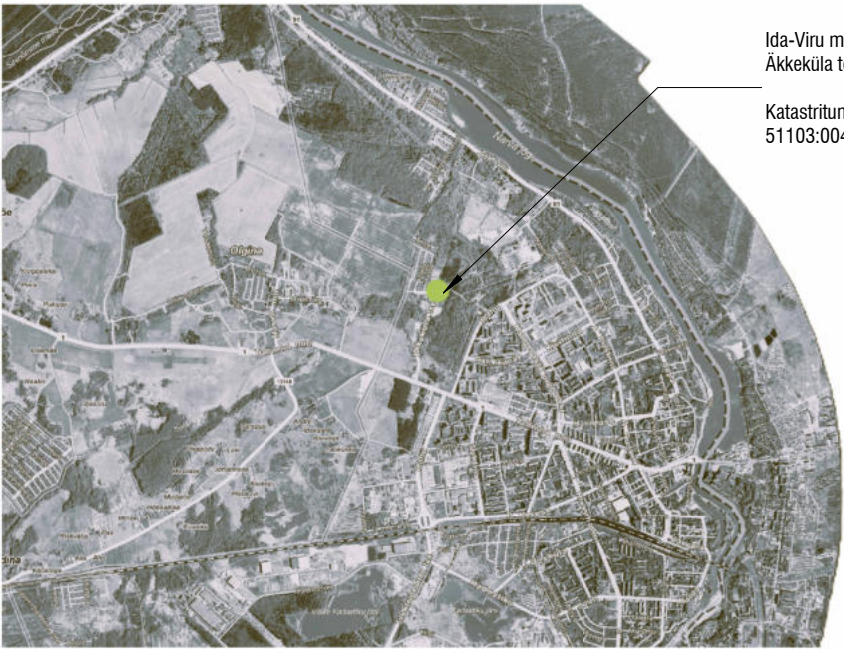
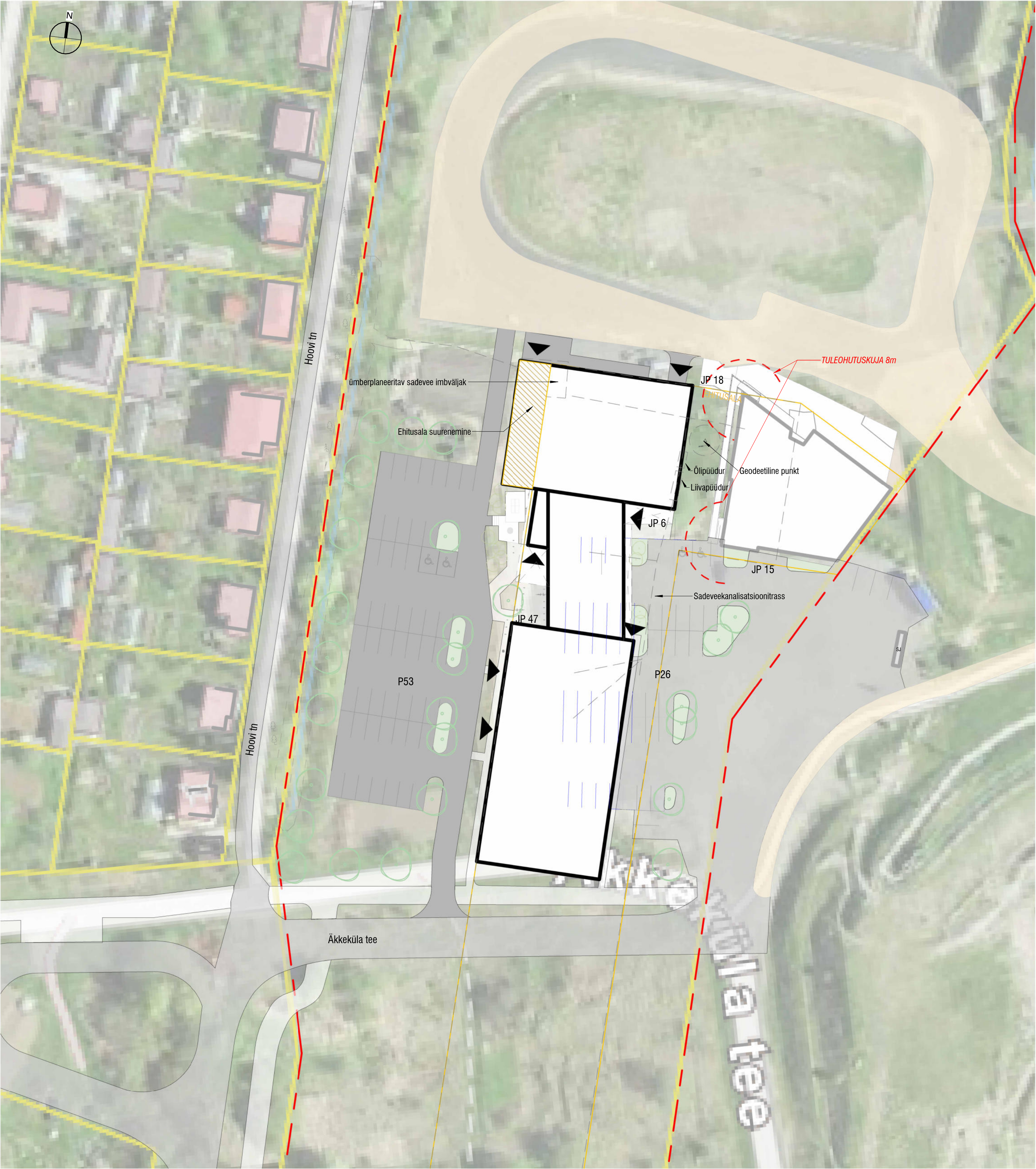
ÜLDANDMED	Krundi aadress: Äkkeküla tee 12; Katastritunnus: 51103:004:0026; Krundi kasutusotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 100%
LÄHTEMATERJAL	- 08.12.2025. a. projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/17230 - Narva linna üldplaneering (kehtestatud 29.01.2026a nr 18) - taotlusele esitatud asendiskeem (korralduse lisa 2) - taotlusele esitatud eskiis (korralduse lisa 3)
ÜLDNÕUDED	- Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, aga samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas: - Narva linna heakorra eeskiri; 17.07.2015 majandus- ja taristuministri määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“; 18.05.2015 majandus- ja taristuministri määrus nr 47 „Rahvahulkade kogunemisega seotud hooneliigid, mille puhul on nõutav energiamärgise olemasolu“; 08.06.2015 majandus- ja taristuministri määrus nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile“; 29.05.2018. a määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“; 09.01.2020 majandus- ja taristuministri määrus nr 2 „Tee-ehitusprojektile esitatavad nõuded“ - Narva Linnavolikogu 24.01.2013 otsusega nr 3 kehtestatud Narva Linna üldplaneering; - Eesti Standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt“; - tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused ning teised asjasse puudutavad õigusaktid. - Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima vastava pädevusega vastutav spetsialist. - Narva Linnavalitsuse korraldusega kinnitatud projekteerimistingimused esitada ehitusprojekti lisana. - Ehitusprojekti alusplaani kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Narva geodeesia ja maakorralduse osakonna geomöödistuste infosüsteemis. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). Geodeetiline alusplaan esitada ehitusprojekti lisana. - Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. - Esitada iga ehitise kasutamise otstarve ja kood. Ehitiste kasutamise otstarbed ja koodid esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

	7. Võtta tehnovõrkude valdajatelt nõusolek ehitiste kaitsevööndites ehitustööde läbiviimiseks. 8. Ehitamisel tuleb arvestada lähikeskkonnaga. Ehitusseadustiku § 12 lg 3 kohaselt tuleb ehitamisel arvestada mõjutatud isikute õigustega ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu. Vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 32 lõikele 4 võõral maatükil viibides tuleb arvestada maatüki omaniku huve, eelkõige vältida omandi kahjustamist. Arvestada asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi. Esitada erimeetmed kahjuliku mõju minimeerimiseks.
PROJEKTI KOOSSEIS	9. Esitada situatsiooniskeem. 10. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500. Asendiplaanil esitada projekteeritava ala piirid, vajalikud tingmärgid, tabel: „Ehitiste eksplikatsioon”. Eraldi esitada tabel: „Välisvõrkude eksplikatsioon“ ning kinnistu tehnilised näitajad. Asendiplaanil näidata tänava ehitusjoon, ehitiste asukohad ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, lammutatavad ehitised, parkimiskohad, juurdepääsud avalikult kasutatavale teele, sisse- ja väljasõit krundilt, tehnovõrgud, pinnakatted, prügikonteineri asukoht jne. Teha hoone vertikaalne sidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele). Määratleda pinnakatted. 11. Hoone(te) värvivaated esitada mõõtkavas 1:100 või 1:50. Vaadatel näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi. 12. Rakendada radoonikaitse meetmed. Kui puudub vajadus, siis esitada vastav informatsioon seletuskirjas.
LINNAEHITUSLIKUD NÕUDED	13. Jäätmekäitlus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele. 14. Teekate peab vastama Narva Linnavolikogu 30.06.2022 Narva linna heakorra eeskirja nr 18 § 4 lõike 3 nõuetele. 15. Enam kui 50 autoga parklatele tuleb rajada õli-liivapüüdurid. 16. Jalgratta – ja tõukerattaparklad, mootorsõidukite parkimiskohtade mõõdud, kaugused, pöörderaadiused jm lahendada vastavalt EVS 843:2016 “Linnatänavad”. 17. Ette näha piisavalt parkimiskohti bussidele. 18. Esitada kinnistute heakorrastus. Lahendada kõnniteed, kõrg- ja madalhaljastus. Autoparklat projekteerides tuleb iga 10 parkimiskoha kohta rajada ühe parkimiskoha ulatuses mitmerindelise haljastust. Parkla haljastuseks sobivad soolatamisele vastupidavad liigid ja sordid. Haljastuse rajamisel tuleb tagada liiklusohutus ja lumekoristuse võimalus. Haljastus on osaliselt soovitatav ühildada sademevee immutusega nt rajades vihmapeenraid. 19. Äkkeküla tn 12 krundi territooriumile AÜ poolele ette näha kõrghaljastusega puhervöönd, et vähendada müra, tolmu ning luua privaatsustunnet. 20. Ette näha lume kogumiskoht.

	21. Ette näha olemasolevate katendite taastamine. Seletuskirjas esitada materjalid ja nende tehnilised parameetrid, kihtide paksused. Graafilises osas esitada katendi taastamise ulatus, kaeviku ääre joon, katendi ristlõige. Ehitusprojekti koostamisel ja tööde teostamisel jälgida Narva Linnavolikogu 21.03.2019 a määruse nr 5 „Narva linna kaevetööde eeskiri“ nõuete täitmist. 22. Esitada teede konstruktiivsed ristprofiilid ning vertikaalplaneerimise joonis. 23. Vastavalt ehitusseadustiku § 65¹ parklale ette näha elektriautode laadimistaristu. 24. Projekteeritavad objektid peavad olema pimeajal piisavalt valgustatud. 25. Ligipääsutee kinnistule: olemasolev, Äkkeküla tee poolt.
ARHITEKTUURSED NÕUDED	26. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise korral ehitusprojekti koosseisus esitada asendusistutus. 27. Tänavavalgustite projekteerimisel kasutada Narva Linnavalitsuse 01.04.2020 korraldust nr 227-k. Tänavavalgustite kuju ja tüüp kooskõlastada Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga. 28. Püstitatav hoone: spordihall 29. Krundi maksimaalne hoonete alune pindala: vastavalt detailplaneeringule – 6200 m² 30. Hoone maksimaalne korruselisus: vastavalt detailplaneeringule – 2. 31. Hoone maksimaalne kõrgus: vastavalt detailplaneeringule - 15 m. 32. Minimaalne nõutav haljastuse protsent on 50%. 33. Arhitektuur: piirkonna hoonestuslaadi sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Hoone arhitektuur ja välisviimistlus peavad harmoneeruma olemasolevate kõrvalasuvate hoonetega. 34. Enne ehitusprojekti koostamist esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri ja planeerimise osakonnale kooskõlastamiseks hoone eskiis koos asendiplaaniga. 35. Tagada puuetega inimeste liikumisvõimalused vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018. a määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele” 36. Spordihalli kavandamisel tuleb ette näha võimalus mingeid ruume kasutada avaliku varjumispaigana. Ehitusprojektis esitada selleks vajalik informatsioon. 37. Objekti projekteerimisel kasutada looduslähedasi materjale. 38. Tagada objektile juurdepääsud operatiivsõidukite jaoks. 39. Ette näha ala heakorrastus: lillepeenrad, pingid, prügikastid. Toodete valik kooskõlastada ALPA-ga eskiisi staadiumis.
KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE	40. Projekt kooskõlastada projekti tellijaga. 41. Projekt tuleb esitada koos ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatiseiga digitaalsel kujul ehitisregistri (EHR) elektroonse süsteemi kaudu.



* Vaade on illustratiivne



Ida-Viru maakond, Narva linn,
Äkkeküla tee 12

Katastritunnus:
51103:004:0026

DP

MAXTÄISEHITUSE %	10%
HOONE KÕRGUS	15m
MAX. EHIT. BRUTOPD	12 000m ²
MAX KORRUSTE ARV	2
PARKIMISKOHAD	60
EHITUSALA SUURUS	6 288m ²
Max suurendamine	628m ² (10%)

OL. OL.

1,2%	
9,9m	
820,5m ²	
2	
60	
6 738m ²	
Suurendatud	450m ² (7,2%)

PROJ. HOONE

4,1%	
14m	
3239,8m ²	
-1/2	
53 uut, 34 eemaldada	
6 850m ²	
Suurendatud	150,7m ² (1,7%)

HOONED KOKKU

5,2%	
14m	
4047,4m ²	
-1/2	
26+53=79	
6 850m ²	
Suurendatud	600,7m ² (9,5%)

PARKIMISE ARVUTUS

spordisaal brutopind/70-le: 2398m²/70=34,3 kohta
majutusruumid/ 180 : 393m²/180= 2,2 kohta
vastavalt detailplaneeringule parkimiskohtade arv 60 kohta
proj. parkimiskohtade arv 84 kohta (sh 4 invaparkimiskohta) ja lisaks 2 parkimiskohta bussidele