

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 : 20-60m², kõrgus alla 5m
- krundi pindala on 2883 m²
- katastritunnus [51102:003:0002](#) (elamumaa 100%)

Krundil asuvad hooned:

- viiekorraline korterelamu ([118000415](#)), ehitusalune pind 936.0m², kinnisasi;
- toidukauplus ([120544005](#)), suletud netopind 30,3 m², 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 ehisregistri 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 infotehnoloogiainistri 29.05.2018. a määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“. Samuti on vaja korrastada hoone välisilm.

Kavandatava hoone ehitusalune pind jääb vahemikku 20-60m² 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 ehisregistri koodiga.

Projekteerimistingimuste taotlemise eesmärgiks on saada tingimused, mille alusel koostada nõuetele vastav ehitusprojekt ning viia hoone nõuetega 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 menetluse 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):

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

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 chitis 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

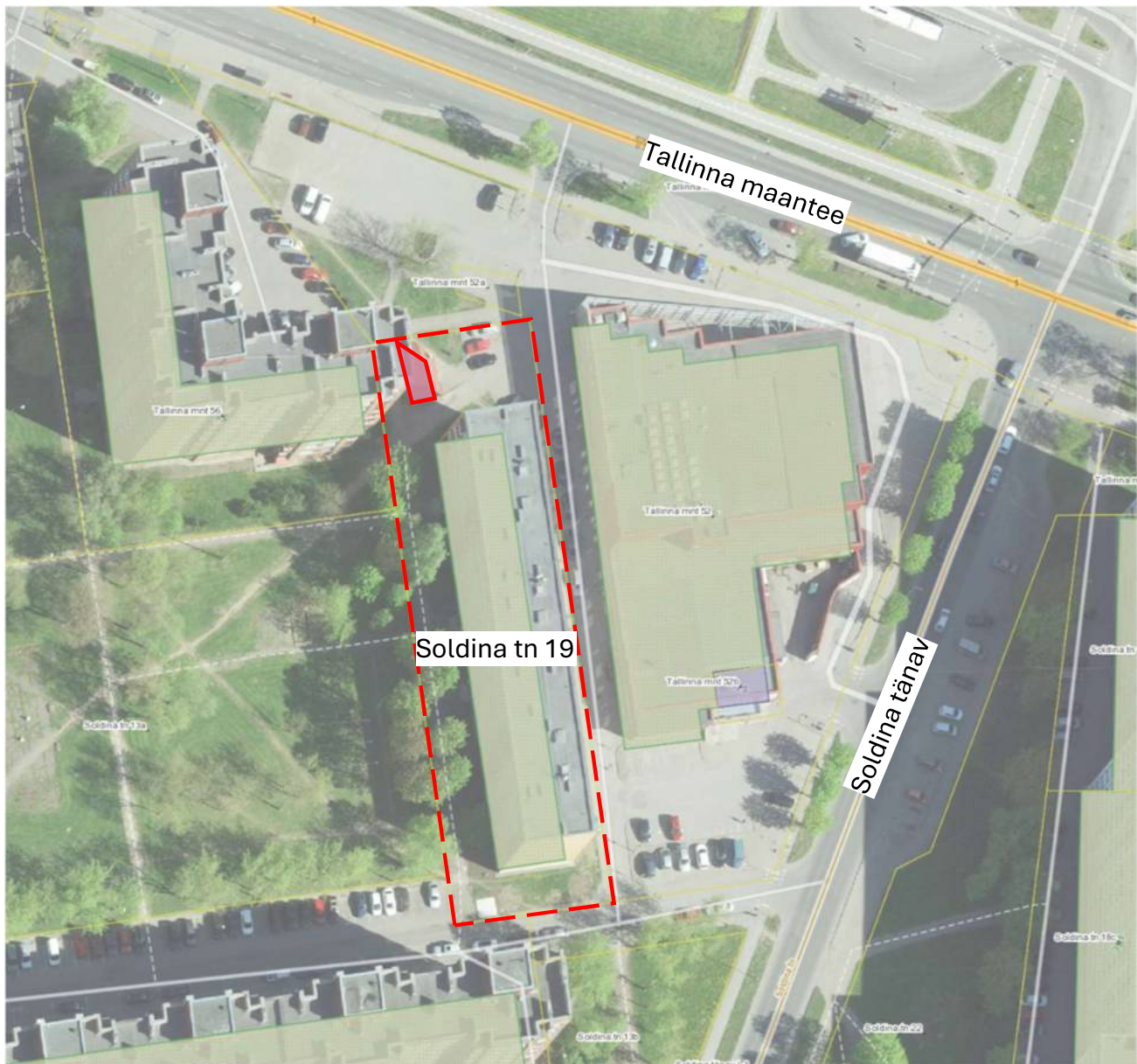
Linnasekretär

Projekteerimistingimused

ÜLDANDMED	<p>Krundi aadress: Soldina tn 19 Tunnus: 51102:003:0002 Katastrijärgne maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa Krundi pindala: 2883 m² Kavandata ehitustegevus: olemasoleva ajutise ärihoone (toidukaupluse) nõuetega vastavusse viimine (ümberehitus) ning ehitise registreerimine tähtajatu kasutuslooga ehitisena uue ehitisregistri koodiga. Üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve: korterelamute maa-ala Ehitisregistri andmed: -- viiekorruselise korterelamu (118000415), ehitusalune pind 936.0 m²; -- toidukauplus (120544005), suletud netopind 30.3 m², ajutise ehitise kasutustähtaeg möödunud.</p>
LÄHTEMATERJAL	<p>Projekteerimistingimuste taotlus 16.02.2026 nr 2611002/01386 Narva linna üldplaneering (kehtestatud 29.01.2026 nr 18)</p>
ÜLDNÕUDED	<ol style="list-style-type: none"> 1. Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas: ehitusseadustiku alusel ehitusprojektile esitatavad nõuded; Narva linna üldplaneering; Eesti Standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt” ning teised asja puudutavad õigusaktid. 2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima vastava pädevusega vastutav spetsialist. 3. Ehitusteatis koos ehitusprojektiga (vähemalt eelprojekti staadiumis) esitada digitaalselt riikliku ehitisregistri elektroonilise keskkonna (www.ehr.ee) kaudu. 4. Narva Linnavalitsuse korraldusega kinnitatud projekteerimistingimused esitada ehitusprojekti lisana. 5. Ehitusprojekti alusplaani kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Narva geodeesia ja maakorralduse osakonna geomöödistuste infosüsteemis (geoarhiiv.narva.ee). Projekti asendiplaani ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). Geodeetiline alusplaan esitada ehitusprojekti lisana. 6. Võtta arvesse tuleohutuse seadust ja selle alusel kehtestatud määrusi. 7. Ligipäätavus: ehitise projekteerida vastavalt ettevõtjale ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018 määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“. 8. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleb projektis ära näidata ka lume koristamine katusele ja platsile, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid jne, lähtuvalt võimalikest mõjudest naaberkinnisasjadele. 9. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.

	<p>10. Esitada iga ehitise kasutamise otstarve ja kood. Ehitiste kasutamise otstarbed ja koodid esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.</p>
<p>PROJEKTI KOOSSEIS</p>	<p>11. Esitada eraldi situatsiooniskeem. Näidata muu hulgas ka seotus lähimate naaberhoonetega.</p> <p>12. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500. Asendiplaanil esitada projekteeritava ehitustegevuse piirid, kavandatava ehitise tehnilised näitajad ja mõõtmed, kaugus lähimate piiride ja ehitisteni, likvideeritavad objektid, olemasolev, likvideeritav ja kavandatav kõrghaljastus, olemasolevad ja projekteeritavad välisvõrgud, parkimiskohad, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklussuunad, prügikonteineri või -maja asukoht jne. Määratleda pinnakatted. Määrata krundi täisehituse ja haljastuse protsent. Anda ehitise vertikaalsidumine. Lahendada sadevee äravool. Sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele. Asendiplaanil esitada lisaks tabel „Ehitiste eksplikatsioon” ning kinnistu tehnilised näitajad.</p> <p>13. Ehitise vaated esitada mõõtkavas 1:50. Vaadetel näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus, kõrgused (maapind, ehitise kõrgus) jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL-kataloogi järgi.</p> <p>14. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega. Lammutuskava peab sisaldama ehitusmaterjalide ja demonteeritavate seadmete taaskasutamise osa. Ehitusloa kohustusega ehitiste lammutamise kavandamisel tuleb ehitisregistri kaudu esitada koos projektiga ehitusloa taotlus ehitise lammutamiseks.</p> <p>15. Hoone aadress: näha ette aadressisilt tänava poolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel) vastavalt Narva Linnavalitsuse 13.05.2009 määrusele nr 537 „Narva linna tänavate nimede ja majanumbrite stilistika ja tehniline lahendus“.</p> <p>16. Jäätmekäitlus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.</p>
<p>LINNAEHITUSLIKUD NÕUDED</p>	<p>17. Hoonestusala: olemasoleva ajutise toidukaupluse ehitusala. Laiendus lubatud vajaminevate kaldteede jmt võrra.</p> <p>18. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.</p> <p>19. Minimaalne nõutav haljastuse osakaal: vähemalt pool hoonestamata alast, st et hoonestamata alal paiknevate rajatiste, sh ka teede, muude sillutatud alade, kasvuhoonete, lehtlate jm pindala kokku ei tohi ületada haljastatud ala pindala.</p> <p>20. Piirete rajamine ei ole lubatud.</p>

<p>ARHITEKTUURSED NÕUDED</p>	<p>21. Ehitise lubatud kõrgus maapinnast harjajooneni: kuni 5 m.</p> <p>22. Arhitektuur peab olema piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Ehitiste arhitektuur ja välisviimistlus peavad moodustama nii omavahel kui kõrvalasuvate hoonetega linnaehitusliku terviku.</p> <p>23. Fassaadimaterjalide ja värvide valikul lähtuda ümbritsevate elamute arhitektuurist. Lahendus võib olla kas sulanduv või hoone funktsioonile iseloomulikult kontrasteeruv.</p> <p>24. Materjalid: kasutada ehedaid, hoone eluringist lähtuvalt võimalikult väikese ökoloogilise jalajäljega materjale (nt puit, kivi, metall, katusekivi, valtsplekk). Soovitav on vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid jms.).</p> <p>25. Katusetüüp: hoonet kui tervikut ja ümbritsevat keskkonda arvestav.</p> <p>26. Näha ette välisperimeetril asetsevate tehniliste seadmete (soojuspump jmt) varjestus.</p> <p>27. Lahendada avalikkusele suunatud välisruumis asuv reklaam.</p> <p>28. Kavandada nõuetekohane trepp, kaldtee, käsipuud jmt vajalik. Kaaluda panduse lahendamist maastikulise kaldteena.</p>
<p>NÕUDED VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONILE</p>	<p>29. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused.</p> <p>30. Sadevee imbumine: lahendada krundi piires.</p> <p>31. Ehitusseadustiku lisa nr 1 kohaselt tuleb kinnistu veevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku (sh abiseadmete) rajamisel, ümberehitamisel, laiendamisel, asendamisel või demonteerimisel välja arvatud juhul, kui selle kohta kehtib hoone või muu rajatise ehitusluba, esitada kohaliku omavalitsuse üksusele või otse ehitusregistri kaudu ehitusteatis ja ehitusprojekt.</p>
<p>NÕUDED LIIKLUSELE</p>	<p>32. Parkimine: selgitada klientide sõidukite parkimise lahendus.</p> <p>33. Transpordi ligipääs: selgitada projektis, lisada vajalikud kooskõlastused.</p> <p>34. Krundisisteste teede ja juurdepääsude materjalid: soovitame kasutada vett läbilaskvaid materjale, nagu murukivi, sõelmed vms.</p>
<p>KAASAMINE JA ASJAÕIGUSSEADUSEST TULENEVAD NÕUDED</p>	<p>35. Ehitusprojekti lisana esitada Soldina tn 19 korteriühistu kooskõlastus.</p> <p>36. Juhul, kui kavandatav ehitis või rajatis (sh sissepääsutee, tehnovõrkude trassid või muu taristu) ulatub linna omandis olevale maale, tuleb sõlmida kasutusõiguse leping linna kui kinnistu omaniku ja taotleja vahel.</p> <p>37. Projekteerimisel tuleb teha koostööd krundi osas kehtivate kitsenduste omanikega, sh võrguvaldajatega ning vajadusel esitada nende kooskõlastused ehitusprojekti lisana.</p> <p>38. Kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 4.0 meetrit, tuleb projektile võtta naaberkruntide omanike kooskõlastus. Naaberkruntide omanike arvamused esitada ehitusprojekti lisana.</p>



Soldina tn 19 toidukaupluse asukoht
(illustratiivne joonis)