

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...06.2026 nr ...

Projekteerimistingimuste kinnitamine*(Rahu tn 4d äri- ja laohoone püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

04.05.2026 taotlesid (taotlus nr 2611002/04018) OÜ Demomark (Andrei Polikarpov, omanik ja taotleja) ja ARH PLUS OÜ (Nikolai Volkov, taotleja) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi aadressile *Rahu tn 4d äri- ja laohoone püstitamiseks*:

- krunt on hoonestamata;
- krundi pindala: 6224 m²;
- katastritunnus: 51102:004:0006;
- krundi sihtotstarbed: transpordimaa 70%, tootmismaa 30%;

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 04.05.2026.

Rahu tn 4d kinnistu asub Narva linnas Soldina linnaosas. Narva Linnavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 18 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu kohaselt on kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooniks äri- ja tootmise maa, kuhu on lubatud rajada kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, büroo-, tootmis- ja tööstushooneid ning laohooneid, sh hulgikaubandushooneid ja neid teenindavaid rajatisi ning taastuenergeetika tootmise rajatisi. Kavandatav äri- ja laohoone sobitub linnaehituslikult piirkonna olemasoleva keskkonnaga, arvestab ümbritseva hoonestusega nii iseloomu, mahu kui kasutusotstarbe osas.

Rahu tänava ümbrus on käsitletavas lõigus kujunev tööstus- ja äripiirkond. Valdav on kuni paarikorruseline utilitaarne lahushoonestus, mille suuruse määrab konkreetne funktsionaalne vajadus. Ehitusmahtu piiravad peamiselt üldplaneeringust tulenevad nõuded krundi haljastuse osakaalule. Hoone külgnab lääneküljel piirkonna olulise magistraaltänava Rahu tänavaga ning põhjaküljel kaudselt korruselamute piirkonnaga. Funktsionaalselt täiendab kavandatav hoone olemasolevat ettevõtluskeskkonda ning tihendab siinset maakasutust. Hoone arhitektuurse lahenduse puhul on vaja arvestada kinnistu esinduslikku asukohta ning selle mõju kõrvalasuva suure korruselamupiirkonna elanike elukeskkonnale.

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 linna üldplaneeringu punkti 4.1.4.6.10.1. kohaselt peavad põhihooned paiknema ehitusjoonel, mis määratakse detailplaneeringus või projekteerimistingimustega.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et kõnealuse äri- ja laohoone püstitamine vastab Narva linna üldplaneeringu nõuetele, kui hoone püstitatakse kooskõlas üldplaneeringu tingimustega ning sobitub ümbritseva hoonestusega nii mahu kui ka välimuse osas.

Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus lubada Rahu tn 4d kinnistule kõnealuse äri- ja laohoone püstitamist ilma detailplaneeringut koostamata.

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõu avaldati 21.05.2026 Narva linna kohalikus ajalehes Narvskaja Gazeta ning samal kuupäeval ka Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel. Projekteerimistingimuste taotluse ja eelnõuga oli alates sellest kuupäevast võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus projekteerimistingimuste menetlusse taotlejad, 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
Rahu tn 4a	OÜ Demomark (A. P.)		
	ARH PLUS OÜ (N. V.)		
Rahu tn 4b 51102:004:0005			
Vahtra tn 7 51102:004:0028			
Vahtra tn 7a 51101:001:1159			
Vahtra tn 9 51102:004:0029			
Vahtra tänav T3 51102:004:0045	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet		
Vahtra tänav J3 51102:004:0044	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet		
Rahu tänav L2 51106:001:0197	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet		

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 21.05.2026 kuni 04.06.2026 vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste eelnõule ei esitatud.

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 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 ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning arvestab 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 sätestatud tulenevalt vastavate korralduste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused aadressil Rahu tn 4d kavandatava äri- ja laohoone püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata vastavalt korralduse lisas 1 toodule.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 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 teatavakstegemisest.

Katri Raik

Linnapea

Üllar Kaljuste

Linnasekretär

Projekteerimistingimused

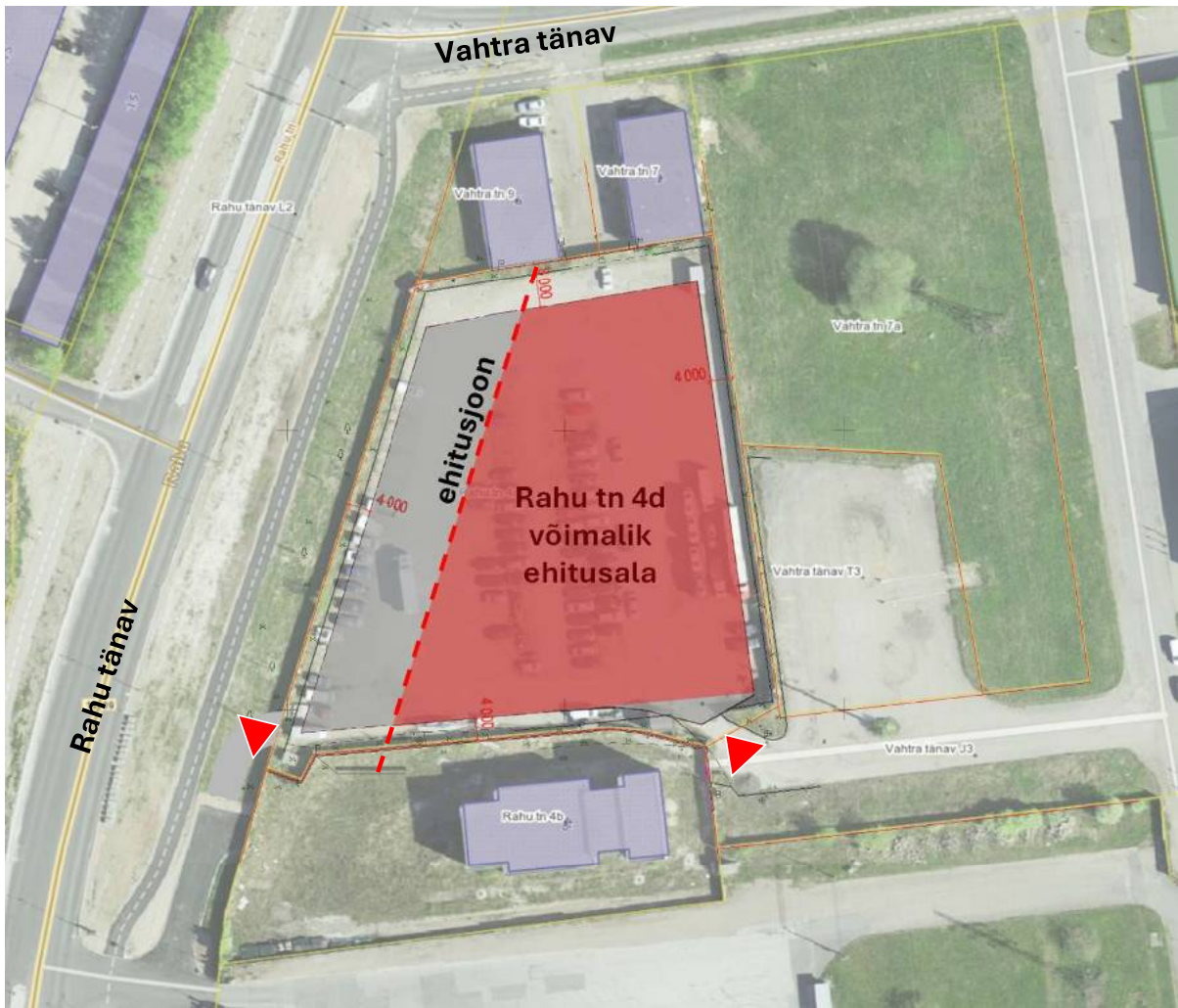
<p>ÜLDANDMED</p>	<p>Krundi aadress: Rahu tn 4d Katastritunnus: 51102:004:0006 Katastrijärgne maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 70%, tootmismaa 30%; Krundi pindala: 6224 m² Üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve: äri- ja tootmise maa Kavandatav ehitustegevus: äri- ja laohoone püstitamine (EHR: 121455444)</p>
<p>LÄHTEMATERJAL</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 09.04.2026 projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/04018 • Narva linna üldplaneering (kehtestatud 29.01.2026 nr 18) • Hoone eskiis • Rahu tänava detailplaneering (kehtestatud 17.06.2010 Narva Linnavolikogu otsusega nr 99)
<p>ÜLDNÕUDED</p>	<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. Ehitusloa taotlus koos ehitusprojektiga vähemalt eelprojekti staadiumis esitada digitaalselt riikliku ehitisregistri elektroonilise keskkonna (www.ehr.ee) kaudu. 4. Esitada naaberkruntide omanikega kooskõlastatud projekt, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 4,0 m. Arvamused esitada ehitusprojekti lisana. 5. Narva Linnavalitsuse korraldusega kinnitatud projekteerimistingimused esitada ehitusprojekti lisana. 6. Ehitusprojekti alusplaani kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Narva geodeesia ja maakorralduse osakonna geomöödistuste infosüsteemis (geoarhiiv.narva.ee). Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). Geodeetiline alusplaan esitada ehitusprojekti lisana. 7. Võtta arvesse tuleohutuse seadust ja selle alusel kehtestatud määrusi. 8. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleb projektis ära näidata ka lume koristamine katuselt ja platsidelt, 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“. 10. Esitada iga ehitise kasutamise otstarve ja kood. Ehitise kasutamise otstarbed ja koodid esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

PROJEKTI KOOSSEIS

11. Esitada eraldi situatsiooniskeem, millel näidata ehitusjoon ja selle ligikaudne seotus naaberhoonete kaugusega tänavajoonest.
12. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500. Asendiplaanil esitada projekteeritava piirid, tänavate ehitusjooned, uue ehitise tehnilised näitajad ja mõõtmed, kaugused 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.
13. Ehitiste vaated esitada mõõtkavas 1:50. Vaadatel näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus, kõrgused (maapind, hoone kõrgus) jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL-kataloogi järgi.
14. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste (sh piirete) 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.
15. Piirete rajamise korral esitada piirde vaade, asendiplaan ja tehnilised näitajad (rajatise ehitisalune pind, kõrgus, pikkus). Vaatele tuleb märkida piirde värvitoon ja värvikood koos viitega kataloogile. Piirde betoonaluse korral esitada vundamendiosa lõige. Piirde asendiplaanil näidata piirdeaia ja selle postide asukohad, postide vahelised mõõtmed.
16. Kruntide vaheliste piirete puhul on vajalik võtta nõusolek naaberkruntide omanikelt juhul, kui piire rajatakse naaberkruntide piirile või piirde hooldamiseks tuleb kasutada naaberkrundi territooriumi.
17. Hoone ja piirdeaedade lahendus kooskõlastada Narva Linnavalitsusega eskiisi staadiumis.
18. 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“.
19. Jäätmekäitlus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

<p>LINNAEHITUSLIKUD NÕUDED</p>	<p>20. Narva linna üldplaneeringu kohaselt asub Rahu tn 4d Soldina linnaosas äri- ja tootmise maa juhtfunktsiooniga alal.</p> <p>21. Krundi täisehitus: lähtuda üldplaneeringu nõuetest haljastusele ning arvestada parkimisvajaduse ja sõidukite manööverdamiseks vajaliku ruumiga.</p> <p>22. Ehitusjoon: hoone orineteerida Rahu tänava suhtes, mitte kaugemale kui 20m krundi piirist. Hoone ja tänava vahele näha krundi piires ette haljastatud riba.</p> <p>23. Hoonestusala: kõik projekteeritavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult Rahu tn 4d kinnistu piirides. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.</p> <p>24. Minimaalne nõutav haljastuse osakaal: vähemalt pool hoonestamata alast, st et hoonestamata alal paiknevate rajatiste, sh ka teede jm sillutatud alade ning kasvuhoonete, lehtlate jm pindala kokku ei tohi ületada haljastatud ala pindala.</p> <p>25. Haljastatav ja/või looduslik osa peab moodustama vähemalt 10% kinnistu pindalast, sellest vähemalt pool kõrghaljastusena.</p> <p>26. Haljastuse rajamisel tuleb ennekõike luua töötavatele inimestele mugav, esteetiline ning ohutu välisruum, sh ka õues paiknevad haljastatud puhkekohad/taskupargid. Puhkekohad peavad jääma eemale müra- ja saasteallikatest, kuid paiknema võimalikult hoonete sissepääsude lähedal. Puhkekohad peaksid reeglina olema kasutatavad ka ebasoodsate ilmadega, st pakkuma vihma- ja päikesevarju ning olema suletud külgtuule eest. Territooriumile rajatav haljastus vähendab tuule tugevust hoonete vahel, luues meeldivamad töötingimused laoplatsil töötavate või puhkepausil olevate inimeste jaoks.</p>
<p>ARHITEKTUURSED NÕUDED</p>	<p>27. Hoone kõrgus: kuni 10 meetrit.</p> <p>28. Korruste arv: kuni 2.</p> <p>29. Hoone arhitektuur peab arvestama asukohta magistraaltänavaaäres ja korterelamute naabruses. Põhja- ja läänekülje fassaadid peavad olema käsitletavat peafassaadidena ning viimistletud kvaliteetsete ja vastupidavate materjalidega (nt krohv, tellis, metall, puit, kivi vmt).</p> <p>30. Materjalid: kasutada hoone elukaarest lähtuvalt võimalikult väikese ökoloogilise jalajäljega esinduslikke materjale.</p> <p>31. Piirded: Lähtuda tänaval väljakujunenud piirdeaedade kõrgusest ja iseloomust. Tänavapoolsed rajatised peavad olema kooskõlas kavandatava hoonega. Piirded on soovitatav kavandada läbipaistvatena (nt lippaed, varbaed, võrkpiire vms). Piirdeaiad tuleb rajada üldjuhul krundipiirile. Juhul, kui piirdeaed paigutatakse krundi piirist sissepoole oma kinnistule, peab piirdeaiad kaugus olema krundi piirist minimaalselt 0,5 m, et võimaldada piirdevälise ala hooldust.</p>

<p>NÕUDED VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONILE</p>	<p>32. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused. 33. Sadevee imbumine: lahendada krundi piires. 34. Vastavalt ehitusseadustiku lisale nr 1 kinnistu veevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku (sh abiseadmete) rajamisel, ümberehitamisel, laiendamisel, asendamisel või demonteerimisel välja arvatud juhul, kui selle kohta kehtib hoone või muu rajatise ehitusluba, tuleb esitada kohaliku omavalitsuse üksusele või otse ehitusregistri kaudu ehitusteatis ja ehitusprojekt. 35. Täita Narva linna reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja nõudeid (https://www.riigiteataja.ee/akt/428092022028?leiaKehtiv)</p>
<p>NÕUDED LIIKLUSELE</p>	<p>36. Parkimine (sh külalisparkimine) lahendada krundi piires. Ehitiste projekteerimisel ja krundiplaani koostamisel tuleb kogu krundi kasutamiseks vajalik parkimine korraldada nii, et see ei sulge tänavaid ega teid ega takista liiklust. 37. Hoone ja Rahu tänava vahelisele alale näha ette üksnes klientide parkimine. 38. Autoparklates on iga 10 parkimiskoha kohta vaja rajada ühe parkimiskoha ulatuses mitmerindelise haljastust. Parklad kavandada vastavalt Narva linna üldplaneeringus kehtestatud nõuetele. 39. Näha ette nõuetekohane kergliiklusvahendite taristu. 40. Ligipääs: transpordi juurdepääs lubatud Vahtra tänavalt (Kinnistult Vahtra tänav J3) ning Rahu tänavalt, vastavalt kehtivale detailplaneeringule. Rahu tänava poolne ligipääs nõuab kooskõlastust Narva Linna Arenduse ja Õkonoomika Ametiga, kuna see on seotud TEN-T projekti raames rajatud ligipääsuteega. 41. Krundisise teede ja juurdepääsude materjalid: soovitame kasutada vett läbilaskvaid materjale, nagu murukivi, sõelmed vms.</p>
<p>ASJAÕIGUSSEADUSEST TULENEVAD NÕUDED</p>	<p>42. Juhul, kui kavandatav ehitise või rajatise (sh sissepääsutee, värav, piire, tehnovõrkude trassid või muu taristu) ulatub linna omandis olevale maale, tuleb sõlmida kasutusõiguse leping linna kui kinnistu omaniku ja taotleja vahel. 43. Projekteerimisel tuleb teha koostööd krundi osas kehtivate kitsenduste omanikega, sh võrguvaldajatega.</p>



Rahu tn 4d ehitusjooned ja ehitusala
(illustratiivne joonis)