

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...06.2026 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Väikesaare tn 7 sauna laiendamine üle 33% ning selle ümberehitamine väikeelamuks ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

16.03.2026. a taotles (taotlus nr. 2611002/02452) Olegta OÜ (taotleja) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Väikesaare tn 7 sauna laiendamiseks ning selle ümberehitamiseks väikeelamuks:

- Olemasolev saun (ehitisregistri kood: 120583373, edaspidi EHR) laiendatakse ja rekonstrueeritakse väikeelamuks;
- laiendatava hoone maksimaalne kõrgus – 9 m;
- krundi pindala on 586 m² ja katastritunnus 51104:005:0002.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 16.03.2026.

Väikesaare tn 7 kinnistu asub Suthoffi linnaosas väikeelamute maa-alal. Krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva linna üldplaneeringuga (kehtestatud Narva Linnavolikogu 29.01.2026. a otsusega nr 18) on kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamu maa-ala.

Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse kohaselt jääb Väikesaare tn 7 kinnistu tervikuna ehituskeeluvööndisse. Kehtiva Narva linna üldplaneeringu kohaselt on selles piirkonnas ehituskeeluvööndit vähendatud kuni väljakujunenud ehitusjooneni. Seega juhul, kui laiendatav ja ümberehitatav hoone paikneb väljakujunenud ehitusjoonest maismaa pool, ei kuulu see enam ehituskeeluvööndisse.

Samas Väikesaare tn 7 kinnistu jääb täielikult Narva jõe kalda piiranguvööndisse. Looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 37 lg 1 p 2 kohaselt ranna või kalda piiranguvööndi laius on üle kümne hektari suurusel järvel ja tehisjärvel ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 100 meetrit.

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 sauna laiendamine ja selle ümberehitamine väikeelamuks vastab Narva linna üldplaneeringu

nõuetele juhul, kui uus hoone rekonstrueeritakse kooskõlas kehtiva Narva linna üldplaneeringu tingimustega, hoone arvestab ümbritseva hoonestusega nii mahu kui ka välimuse poolest ning järgib piirkonnas valdavat ehitusjoont.

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel avatud menetlusena.

Projekteerimistingimuste eelnõu oli avaldatud ...05.2026 Narva linna kodulehel ... , kohalikus ajalehes Narvskaja Gazeta 21.05.2026 nr ...

ja Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel ...

Projekteerimistingimuste taotluse ja eelnõuga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva, ajavahemikul 20.05.2026. a kuni06.2026. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (dokumendihaldussüsteemis (edaspidi DHS-is)05.2026. a kirjad nr ... ja ...) projekteerimistingimuste menetluse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitus või ehitamine puudutada:

Kinnisasja aadress ja katastritunnus	Kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	Kirja kättesaamise kuupäev	Arvamus/nõusolek
	Olegta OÜ (taotleja)		
Väikesaare tn 7 (51104:005:0002)	J. S. (omanik)		
Väikesaare tn 9 (51104:005:0080)	I. O. (naaber)		
Väikesaare tn 5 (51101:001:1924)	M. N. (naaber)		
Väikesaare tänav P1 (51104:002:0197)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (naaber)		
Väikesaare tänav (51104:005:0006)	AÜ Retšnoi (80038318) (naaber)		
Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakond		Puuduvad märkused projekteerimistingimuste korralduse eelnõu kohta	

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 21.05.2026 a kuni ...06.2026. 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 ehitis sobis mahuliselt ja otstarbalt 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 sätestatud tulenevalt vastavate korralduste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Väikesaare tn 7 aadressil asuva sauna laiendamiseks üle 33% ning selle ümberehitamiseks väikeelamuks 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

ÜLDANDMED	<p>Krundi aadress: Väikesaare tn 7 Tunnus: 51104:005:0002 Katastrijärgne maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa Krundi pindala: 586 m² Kavandataav ehitustegevus: olemasoleva sauna laiendamine ja ümberehitamine väikeelamuks Üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve: väikeelamute maa-ala</p> <p><u>Ehitisregistri andmed:</u> Saun (EHR-kood: 120583373) 39,7 m², seisund – püstitamisel Kasvuhoone (EHR-kood: 220444319) 41 m², seisund – olemas Piire (EHR-kood: 220583372) 1,2 m², seisund – püstitamisel Piiirdeaed (EHR-kood: 221497990) 1,8 m², seisund – püstitamisel Külmaveetorustik (EHR-kood: 291665267) 2,5 m², seisund – olemas Veetoru (EHR-kood: 220583370) 0,8 m², seisund – püstitamisel Kanaliseerimisitorustik (EHR kood 291665270) 0,7 m², seisund – olemas Kanaliseerimisitoru (EHR-kood: 220583371) 3,3 m², seisund – püstitamisel</p>
LÄHTEMATERJAL	<ul style="list-style-type: none"> • 16.03.2026 projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/02452 • Narva linna üldplaneering (kehtestatud 29.01.2026 nr 18) • Asendiskeem
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. Hoone ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga eskiisi staadiumis. 4. Ehitusloa taotlus koos ehitusprojektiga vähemalt eelprojekti staadiumis esitada digitaalselt riikliku ehitisregistri elektroonilise keskkonna (www.ehr.ee) kaudu. 5. Esitada naaberkruntide omanikega kooskõlastatud projekt, kui ehitisprojekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 4,0 m. Arvamused esitada ehitusprojekti lisana. 6. Narva Linnavalitsuse korraldusega kinnitatud projekteerimistingimused esitada ehitusprojekti lisana. 7. 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. 8. Võtta arvesse tuleohutuse seadust ja selle alusel kehtestatud määrusi

	<p>9. 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.</p> <p>10. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.</p> <p>11. 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“.</p>
<p>PROJEKTI KOOSSEIS</p>	<p>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 hoonete alune pind ja %, ning 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. 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.</p> <p>14. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega. Lammutuskava peab sisaldama ehitismaterjalide ja demonteeritavate seadmete taaskasutamise osa. Ehitusloa kohustusega ehitiste lammutamise kavandamisel tuleb ehitisregistri kaudu esitada koos projektiga ehitusloa taotlus ehitise lammutamiseks.</p> <p>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 projekteerimise puhul esitada vundamendiosa lõige. Piirde asendiplaanil näidata piirdeaia ja selle postide asukohad, postide vahelised mõõtmed. Kruntide vaheliste piirete puhul on vajalik võtta nõusolek naaberkruntide omanikelt juhul, kui piire rajatakse naaberkruntide piirile või piirde hooldamiseks tuleb kasutada naaberkrundi territooriumi.</p> <p>16. Jäätmekäitlus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.</p>

	<p>17. 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>LINNAEHTUSLIKUD NÕUDED</p>	<p>18. Narva linna üldplaneeringu kohaselt asub Väikesaare tn 7 kinnistu Suthoffi linnaosas väikeelamute maa-ala juhtfunktsiooniga hoonestusalal.</p> <p>19. Hoonete alune suurim lubatud pind: 40% krundi pindalast (sh abihooned).</p> <p>20. 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>21. Püstitatavad hooned ja rajatised: vastavalt Narva linna üldplaneeringule on ühele krundile lubatud ehitada ainult üks elamu. Abihoonete arvu ei piirata.</p> <p>22. Hoonestusala: kõik olemasolevad ja projekteeritavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult Väikesaare tn 7 kinnistu piirides (sh naaberkinnistule väljuv hoone – kuur Väikesaare tänav P1 krundil)</p> <p>23. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.</p> <p>24. Kohustuslik ehitusjoon: hoone (EHR-i kood: 120583373) tuleb laiendada varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas.</p> <p>25. Haljastuse osakaal: vähemalt pool hoonestamata alast.</p>

ARHITEKTUURSED
NÕUDED

26. Valmis ehitatud hoone: väikeelamu.
27. Arhitektuur peab olema piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Ehitiste arhitektuur ja välisviimistlus peavad moodustama nii omavahel kui kõrvalasuvate hoonetega linnaehitusliku terviku.
28. 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, plastaknad, imiteeriva trükipildiga materjalid jms.).
29. Hoone katus: piirkonda arvestav.
30. Ehitise maksimaalne lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast harjajooneni: 9 m.
31. Abihoonete suurim lubatud kõrgus: 7,5 m.
32. Piirded: Lähtuda tänaval väljakujunenud piirdeaedade kõrgusest ja iseloomust. Tänavapoolsed rajatised peavad olema kooskõlas kavandatava hoonega. Piirded on soovitatav kavandada läbipaistvad (nt lippaed, võrkpiire vms). Ei ole lubatud sile terasleht, profiilplekk vms.
Piirdeaiad tuleb rajada üldjuhul mööda krundipiire. Juhul, kui piirdeaed paigutatakse krundi piirist sissepoole oma kinnistule, peab piirdeiaia kaugus olema krundi piirist minimaalselt 0,5 m, et võimaldada piirdevälise ala hooldust.

	<p>33. Piirdeaedade lahendus kooskõlastada Narva Linnavalitsusega eskiisi staadiumis. Kinnistute vahelised piirdeaiad kooskõlastada naaberkinnisasja omanikuga.</p>
<p>NÕUDED VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONILE</p>	<p>34. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused.</p> <p>35. Sadevee imbumine: lahendada krundi piires.</p> <p>36. 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.</p> <p>37. Täita Narva linna reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja nõudeid (https://www.riigiteataja.ee/akt/428092022028?leiaKehtiv)</p>
<p>NÕUDED LIIKLUSELE</p>	<p>38. Parkimine (sh külalisparkimine) lahendada krundi piires. Ehitiste projekteerimisel ja krundiplaani koostamisel tuleb arvestada, et kogu krundi kasutamiseks vajalik parkimine on korraldatud nii, et sellega ei suleta tänavaid või teid ja ei takistata tänava liiklust.</p> <p>39. Ligipääs: transpordi juurdepääs Väikesaare tänavalt.</p> <p>40. Krundisiseste teede ja juurdepääsude materjalid: soovitame kasutada vett läbilaskvaid materjale, nagu murukivi, sõelmed vms.</p>
<p>ASJAÕIGUSSEADUSEST TULENEVAD NÕUDED</p>	<p>41. Juhul, kui kavandatav ehitis või rajatis (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.</p> <p>42. Projekteerimisel tuleb teha koostööd krundi osas kehtivate kitsenduste omanikega, sh võrguvaldajatega.</p>



TINGMÄRGID:

1. Rekonstrueeritav hooneosa (hoone alune pind 39,7m²)
2. Laiendatav hooneosa (hooneosa alune pind 57,0m²)
Uus hoonealune pind 96,7m²
3. Abihoone (hoone alune pind 18,0m²)

KRUNDI TEHNILISED NÄITAJAD

- KRUNDI PIND 586,0m²
 - EHITISEALUNEPIND 114,7m²
 - TÄISEHITISPROTSENT 20%
 - MURU PIND 350,0m²
 - HALJASTUS % 60 %
 - TEE PIND 121,3 m²
- PARKIMISKOHTADE ARV KRUNDIL 2