

Eelnõu

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

.....2026 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Kivilinna tn 2e kinnistule iseteenindava autopesula laiendamise).

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

05.05.2026. a taotles (ehitisregistris taotlus nr 2611002/04002; linnavalitsuse dokumendiregistris taotlus nr 4.2-4/5222) Narva Ehitusprojekt OÜ ja New Flight OÜ Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Kivilinna tn 2e kinnistule iseteenindava autopesula laiendamiseks. Kivilinna tn 2e kinnistul täpsustatakse projekteerimistingimustega Narva Linnavolikogu 25.09.2009. a otsusega nr 139 kehtestatud Ancis Daumani tn 2 ja 6 maa-ala detailplaneeringut. Taotlusele on lisatud eskiis, kus on näidatud olemasoleva autopesula asukoht ja laiendatav osa. Vastavalt taotluses toodud informatsioonile laiendatavasse ossa kavandatakse autode varuosade kauplust, sõidukite remondi bokse ja väikest kohvikut klientidele. Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 04.05.2026.

Narva Linnavolikogu 25.09.2009. a otsusega nr 139 kehtestatud Ancis Daumani tn 2 ja 6 detailplaneeringuga (edaspidi detailplaneering) on Kivilinna tn 2e kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks määratud 100% ärimaa.

Narva Linnavolikogu 29.01.2026. a otsusega nr 18 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering) on Kivilinna tn 2e kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud korterelamu maa-ala. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale korterelamu maa-ala toetavaks otstarbeks on äri maa-ala.

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 möödunud 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 ja arhitektuursete tingimuste osas. Vastavalt taotluses toodud informatsioonile Kivilinna tn 2e krundile kavandatavat autopesula laiendatavat osa ei püstitata planeeringuga kavandatud mahus ja see väljub osaliselt planeeringuga määratud hoonestusalast. Seega soovitakse hoonestusala suurendada ja nihutada, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses planeeringujärgsest lahendusest, hoone välisviimistlusena kasutada plekki (sandwich-paneel), dekoratiivseid PVC elemente, akrüülpaneelidest elemente, täpsustada sokli kõrgust ning täpsustada liikluskorralduse põhimõtet kolmanda mahasõidu rajamise ja krundisisese liiklusalala suurendamisega.

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

Vastavalt EhS § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine EhS § 27 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel www.narvaplan.ee, Narva linna kodulehel www.narva.ee või linnavalitsuse fuajees Peetri plats 5 ajavahemikul2026. a kuni2026.a.

Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes „Narvskaja Gazeta“, Narva linna veebilehel (.....) ja Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti veebilehel (.....).

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris2026. a kiri nr 4.2-4/5222-1) projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada:

kinnisasja aadress ja katastritunnus	kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	saadetud e-posti teel	kättesaamise kinnitus
Kivilinna tn 2e (51104:001:0100)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (registrikood 75039729) – omanik ja naaber	.....2026. a	.....2026. a
Kivilinna tn J2 (51104:001:0106)			
Kivilinna tn L1 (51104:003:0055)			
Kivilinna tn J1 (51104:001:0105)			
Kivilinna tn 10 (51101:001:1845)	HÜ Põhja Ring (registrikood 80082957) - naaber	.....2026. a	.....2026. a
Kivilinna tn 10b (51104:001:0026)	Eraisik (I. I.) - naaber	.....2026. a	.....2026. a
Kivilinna tn 10d (51104:001:0027)	Eraisikud (I. K. ja L. K.) - naaber	.....2026. a	.....2026. a
Kivilinna tn 10c (51104:001:0025)			
Taotleja	New Flight OÜ (registrikood 12208779)	.....2026. a	.....2026 a
	Narva Ehitusprojekt OÜ (registrikood 11002901)	.....2026. a	.....2026 a

Seisukohad.....

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

2.1 EhS § 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.

2.3 Hms § 65 lg 2 kohaselt õiguspärase haldusakti võib edasiulatuvalt kehtetuks tunnistada isiku kasuks, välja arvatud juhul, kui sama sisuga haldusakt tuleks uuesti välja anda või kui kehtetuks tunnistamine oleks vastuolus seadusega.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused järgnevalt: Kivilinna tn 2e iseteenindava autopesula laiendamine Narva Linnavolikogu 25.09.2009. a otsusega nr 139 kehtestatud Ancis Daumani tn 2 ja 6 detailplaneeringu alusel vastavalt lisas 1 ja lisas 2 toodule.

4. RAKENDUSSÄTTED

4.1 Tunnistada Narva Linnavalitsuse 13.11.2024.a korralduse nr 777-k „Projekteerimistingimuste kinnitamine (Kivilinna tn 2e kinnistule iseteenindava autopesula laiendamine)“ kehtetuks.

4.2 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat alates käesoleva korralduse jõustamisest.

4.3 Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.

4.4 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, sihtotstarve ja üldplaneeringu järgne juhtotstarve: Kivilinna tn 2e (51104:001:0100) – ärimaa 100%, korterelamu maa-ala;
LÄHTEMATERJAL	- 05.05.2026. a. projekteerimistingimuste taotlus nr 4.2-4/5222 - Narva linna üldplaneering (kehtestatud 29.01.2026 a nr 18) - Ancis Daumani tn 2 ja 6 maa-ala detailplaneering (kehtestatud 25.09.2009 a nr 139) - taotlusele esitatud asendiskeem (korralduse lisa 2)
ÜLDNÕUDED	<ol style="list-style-type: none">1. Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, aga samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas:<ul style="list-style-type: none">- Narva linna heakorra eeskiri;- 17.07.2015 majandus- ja taristuministri määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;- Narva Linnavolikogu 05.05.2026 otsusega nr 18 kehtestatud Narva linna üldplaneering;- 09.01.2020 majandus- ja taristuministri määrus nr 2 „Tee-ehitusprojektile esitatavad nõuded“;- Eesti Standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt“;- ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018. a määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“;- tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused ning teised asjasse puudutavad õigusaktid;2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima vastava pädevusega vastutav spetsialist.3. Narva Linnavalitsuse korraldusega kinnitatud projekteerimistingimused esitada ehitusprojekti lisana.4. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Narva geodeesia ja maakorralduse osakonna geomöödistuste infosüsteemis. Projekti asendiplaani ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). Geodeetiline alusplaani esitada ehitusprojekti lisana.5. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.6. Esitada iga ehitise kasutamise otstarve/bed ja kood/id. Ehitiste kasutamise otstarbed ja koodid esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.7. 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

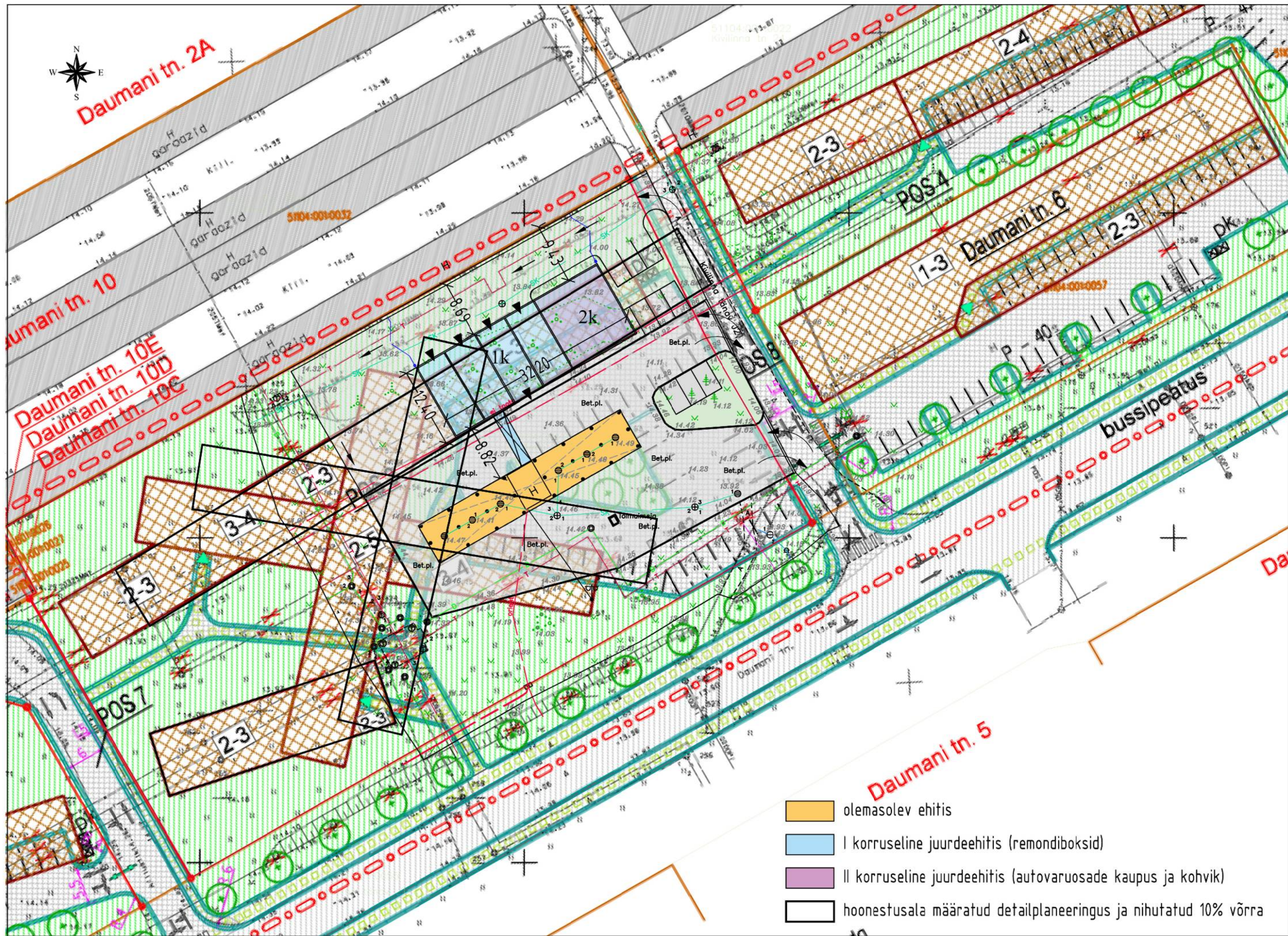
	<p>seaduse § 32 lõikele 4 võõral maatükil viibides tuleb arvestada maatüki omaniku huve, eelkõige vältida omandi kahjustamist. Arvestada asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi. Esitada erimeetmed kahjuliku mõju minimeerimiseks.</p>
PROJEKTI KOOSSEIS	<p>8. Esitada situatsiooniskeem.</p> <p>9. Asendiplaan esitada mõõtkavas M 1:500. Asendiplaanil esitada projekteeritava ala piirid, vajalikud tingmärgid, tabel: „Ehitiste eksplikatsioon”. Eraldi esitada tabel: „Välisvõrkude eksplikatsioon“ ning kinnistu tehnilised näitajad. Asendiplaanil näidata 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.</p> <p>10. Hoone 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.</p> <p>11. Vajadusel rakendada radoonikaitse meetmeid. Kui puudub vajadus, siis esitada vastav informatsioon seletuskirjas.</p>
LINNAEHITUSLIKUD NÕUDED	<p>12. Jäätmekäitlus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.</p> <p>13. Enam kui 50 autoga parklatele tuleb rajada õli-liivapüüdurid.</p> <p>14. Kuni 50 autole parkimisplatsi rajamise võib teha ilma puhastamisemeetmeteta.</p> <p>15. Jalgratta- ja tõukerattaparklad, mootorsõidukite parkimiskohtade mõõdud, kaugused, pöörderaadiused jm lahendada vastavalt EVS 843:2016 “Linnatänavad”.</p> <p>16. Tehnovõrkude projekteerimisel ette näha 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.</p> <p>17. Esitada teede konstruktiivsed ristprofiilid ning vertikaalplaneerimise joonis.</p> <p>18. Vastavalt ehitusseadustiku § 65¹ parklale ette näha elektriautode, elektrirataste ja elektritõstukite laadimistaristu.</p> <p>19. Objektid peavad olema pimeajal piisavalt valgustatud.</p>
ARHITEKTUURSED NÕUDED	<p>20. Esitada kinnistu heakorrastus. Lahendada kõnniteed, kõrg- ja madalhaljastus. Autoparkla 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</p>

vihmapeenrad. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimisel tuleb anda dendroloogiline hinnang ning näidata vajalik asendusistutus liigiti, arvult ning asukohtadega.

21. Haljastus: vähemalt pool hoonestamata alast, st et hoonestamata alal paiknevate rajatiste, sh ka teede jm sillutatud alade ning kasvuhoonete pindala ei tohi ületada haljastatud ala pindala.
22. Tänavavalgustite projekteerimisel kasutada Narva Linnavalitsuse 01.04.2020 korraldust nr 227-k. Tänavavalgustite tooted kooskõlastada Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga.
23. Laiendatav hoone: iseteenindav autopesula.
24. Hoone lubatud kasutusotstarbed:
 - sõidukite teeninduse hoone (kood: 12332)
 - kohvik, baar või söökla (kood: 12132)
 - kaubandushoone (kood:12311)
25. Hoonete maksimaalne arv krundil, kõrgus ja korruselisus: vastavalt detailplaneeringule.
26. Vajadusel lubatakse hoone asukoht muuta hoonestusala suurendamise, nihutamise ja pööramise abil, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses planeeringujärgsest lahendusest.
27. Arhitektuur: piirkonna hoonestuslaadi sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Hoone arhitektuur ja välisviimistlus peavad harmoneeruma olemasolevate kõrvalasuvate hoonetega.
28. Arhitektuurinõuded ehitisele:
 - välisseinte viimistluseks on lubatud kasutada plekki ja PVC elemente;
 - sokli kõrguseks on lubatud kuni 800 mm.Ülejäänud vastavalt detailplaneeringule.
29. Enne ehitusprojekti koostamist esitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri ja planeerimise osakonnale kooskõlastamiseks ehitise eskiis koos asendiplaaniga.
30. Tagada objektile juurdepääsud operatiivsõidukite jaoks.

KOOSKÕLASTUSED
JA KAASAMINE

31. Projekt kooskõlastada projekti tellijaga.
 32. Projekt tuleb esitada koos ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatiseiga digitaalsel kujul ehitisregistri (EHR) elektroonse süsteemi kaudu.
 33. **Projekteerimisel arvestadaarvamusega, mis on esitatud korralduse punktis 1.**
-



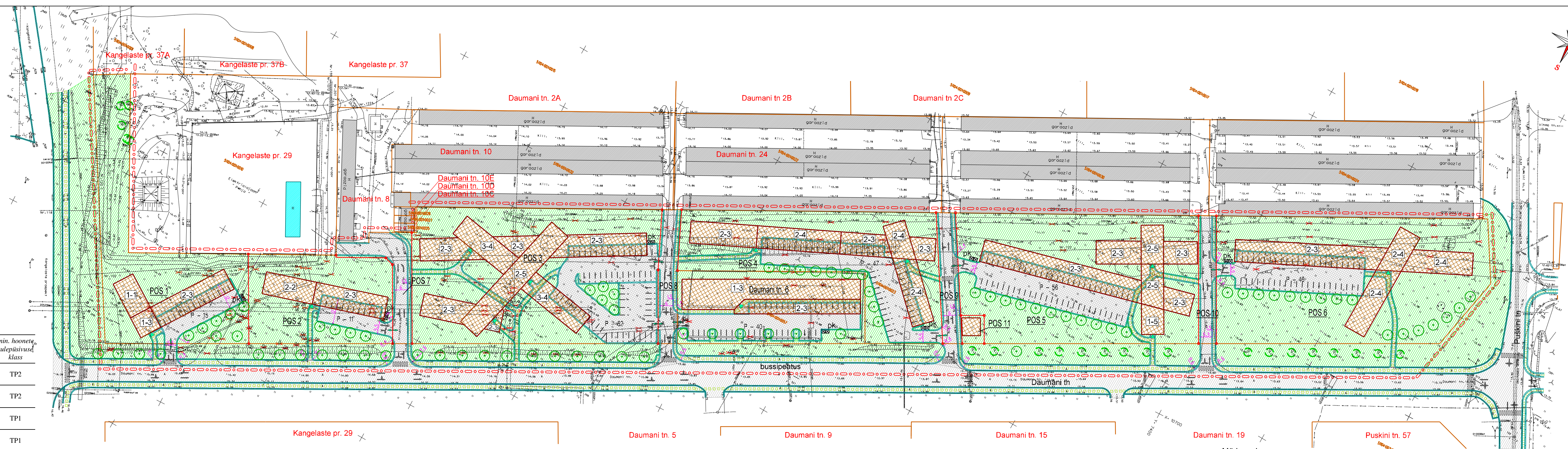
- olemasolev ehitis
- I korruseline juurdeehitis (remondiboksid)
- II korruseline juurdeehitis (autovaruosade kaupus ja kohvik)
- hoonestusala määratud detailplaneeringus ja nihutatud 10% võrra

planeeritud krundid	Daumani 2 (jaotatav)	Daumani 6	planeeritud krundi pindala kokku	planeeritud krundi sihtotstarve
Pos 1	3779 m ²		3779 m ²	100% Ä
Pos 2	2528 m ²		2528 m ²	100% Ä
Pos 3	6665 m ²		6665 m ²	100% Ä
Pos 4	4211 m ²		4211 m ²	100% Ä
Pos 5	6079 m ²		6079 m ²	100% Ä
Pos 6	6601 m ²		6601 m ²	100% Ä
Pos 7	656 m ²		656 m ²	100% L
Pos 8	521 m ²		521 m ²	100% L
Pos 9	510 m ²		510 m ²	100% L
Pos 10	457 m ²		457 m ²	100% L
Pos 11	128 m ²		128 m ²	100% Th
Daumani 6		2711 m ²	2711 m ²	100% Ä
Planeeringu-eele pindala	32177 m ²	2711 m ²		
Planeeringu-eele 50% Ä; 50% sihtotstarve		100% Ä		

Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

krundi address	planeeritud krundi pindala (m ²), sihtotstarve	hoonete suurim lubatud arv krundil	hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	hoonete suurim lubatud kõrgus	hoonestatavate korruste vahemik*	katusekalle kraadides	min. hoonete tulepüsivuse klass
Pos 1	3779 m ² 100% Ä	1 põhihoone	640 m ²	9 m	1...3	0...5	TP2
Pos 2	2528 m ² 100% Ä	1 põhihoone	555 m ²	9 m	2...3	0...5	TP2
Pos 3	6665 m ² 100% Ä	1 põhihoone	2185 m ²	15 m	2...5	0...5	TP1
Pos 4	4211 m ² 100% Ä	1 põhihoone	1460 m ²	12 m	2...4	0...5	TP1
Pos 5	6079 m ² 100% Ä	1 põhihoone	1715 m ²	15 m	1...5	0...5	TP1
Pos 6	6601 m ² 100% Ä	1 põhihoone	1460 m ²	12 m	2...4	0...5	TP1
Pos 7	656 m ² 100% L	-	-	-	-	-	-
Pos 8	521 m ² 100% L	-	-	-	-	-	-
Pos 9	510 m ² 100% L	-	-	-	-	-	-
Pos 10	457 m ² 100% L	-	-	-	-	-	-
Pos 11	128 m ² 100% Th	1	60 m ²	3 m	1	0...5	TP1
Daumani 6	2711 m ² 100% Ä	1 põhihoone	1190 m ²	9 m	1...2	0...5	TP2

* Hoonestatavate korruste vahemik vastavalt joonisel planeeritud hoonestusalade osadel näidatule.



TINGMÄRGID:

- planeeringuala piir
- olemasolev krundipiir
- planeeritud krundipiir
- olemasolev, säilitatav kõrghaljastus
- planeeritud hoonestusala hoonestatavate korruste vahemikuga
- teede piirjooned, parkimiskohtade arv
- liikvideeritav ehitis, kõrghaljastus
- planeeritud kõrghaljastus
- peamised juurdepääsud hoonetesse
- teekattemärgistus/ ülekäigurada
- prügikastide asukoht
- haljasala
- juurdepääsusuund krundile, liiklusuund
- peamised jalakäigusuunid
- planeeritud asfaltkate
- olemasolev asfaltkate

Märkused:

- Detailplaneeringu jooniste juurde kuulub detailplaneeringu seletuskiri;
- Arhitektuurinõuded vt täiendavalt seletuskirjas ptk 3.6;
- Pos 1...Pos 6, Pos 11 ning Daumani tn 6 krundipiiridele võib rajada kuni 1,45m kõrguse traatvõrkaia;
- Pos 7...Pos 10 on planeeritud avalikeks teedeks.

 Turu 45 D, 51013 Tartu, tel: 730 8100 www.askh.ee		 Artes Terraae OÜ Akadeemia 4, 51005 Tartu, tel: 742 0218 www.artes.ee		Töö nimetus: <h2 style="text-align: center;">Daumani tn 2 ja 6 maa-ala DETAILPLANEERING</h2>	
Objekti asukoht: Narva linn		Kaardi nimetus: Planeeringu põhikaart		Mõõtkava: 1: 1000	
Planeerija: Karl Hansson		Allkiri:	Kuupäev: 22.01.08	Arhiivi nr.: A-906	
Projekti staadium: DP		Töö nr.: 05DP40		Kaardi nr.: 4	