

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 tehisejärvel 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 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 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 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