

NARVA LINNAVALITSUS**KORRALDUS**

Narva

...04.2025 nr...

Projekteerimistingimuste kinnitamine*(Rakvere tn 26, Narva väikeelamu püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

10.03.2025. a. taotles (taotlus nr. 2511002/02297) Julia Järvis (taotleja) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Rakvere tn 26 väikeelamu püstitamiseks vastavalt koos taotlusega esitatud eskiisile:

- planeeritav hoone on kahekorruseline, ehitisealuse pinnaga ca 182 m² ja kõrgusega kuni 8 m;
- püstitatava hoone maht – ca 882 m³;
- krundi pindala on 1193 m² ja katastritunnus 51101:004:0104.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 09.03.2025.

Rakvere tn 26 kinnistule oli Narva Linnavalitsuse 04.05.2016 korraldusega nr 566-k väljastatud projekteerimistingimused. 10.03.2025 taotles kinnistu omanik uusi projekteerimistingimusi. Vastavalt ehitusseadustiku § 33 lõige 2 nõuetele kui sama taotluse esemega on antud uued projekteerimistingimused, muutuvad varem antud projekteerimistingimused kehtetuks.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 1 detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 5 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:

- 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 Linnavolikogu 24.01.2013 otsusega nr 3 „Narva linna üldplaneeringu kinnitamine“ kehtestatud Narva linna üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.2.1 kohaselt Narva linna territooriumil on ehitustegevuse kavandamisel või maakasutuse muutmisel detailplaneeringute koostamine kohustuslik. Detailplaneeringu koostamise kohustusest võib linnavalitsus loobuda (va riikliku kaitse alla võetud maa-alal ja miljööväärtslikul hoonestusalal), kui soovitakse olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele üldplaneeringuga määratud väikeelamumaa juhtotstarbega krundile üksikelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue üksikelamu projekteerimisel ja ehitamisel järgitakse piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning kohalik omavalitsus on saanud projekteerimistingimuste eelnõu kohta naaberkinnisasja omanike kirjaliku nõusoleku.

Rakvere tn 26 krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Rakvere tn 26 maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa. Vastavalt Narva linna üldplaneeringu punktile 2.2.4.2 „Väikeelamu alad“ on maksimaalne lubatud täisehituse protsent 20%.

Maa-ameti ja ehitisregistri andmetest lähtudes on lisaks püstitavale väikeelamule Rakvere tn 26 krundil olemas ka teised ehitised, mille ehitisealune pind kuulub samuti krundi täisehituse protsendi sisse. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et uue hoone püstitamine on võimalik juhul, kui uue hoone püstitamisega ei ületata kehtiva üldplaneeringuga lubatud krundi täisehituse protsenti.

Lähtudes eeltoodust kohalik omavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata Rakvere tn 26 krundil väikeelamu püstitamist juhul, kui kavandatav projekt on heatasemeline ja arvestab ümbritsevate hoonetega nii mahult kui välimuselt.

Haldusmenetluse seaduse (edaspidi: HMS) § 46 lõike 1 ning ehitusseadustiku (edaspidi: EhS) § 31 lõike 1 alusel otsustas pädev asutus projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldada avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste korralduse eelnõu oli avaldatud kohalikus ajalehes Narvskaja Gazeta 20.03.2025 nr ...,2025 Narva linna veebilehel 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 ...03.2025. a kuni ...04.2025. a. EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse DHS-süsteemis ...03.2025. a kirjad nr ... ja ...) projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada:

Kinnisasja aadress ja katastritunnus	Kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	Kirja kättesaamise kuupäev	Arvamus/nõusolek
	Julia Järvis (taotleja)		
Rakvere tn 26 (51101:004:0104)	M.V. ja G.V. (kinnistu omanik)		
Rakvere tn 24a (51101:004:0130)	V.M. (naaber)		
Rakvere tn 24 (51101:004:0012)	J.P., M.V. ja M.M. (naaber)		
Rakvere tn 28 (51101:004:0142)	A.N. (naaber)		
Rakvere tänav L4 (51104:003:0057)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (rg-kood 75039729)		
Rakvere tänav J4 (51101:004:0133)	(naaber)		

*Vastavalt haldusmenetluse seadusele § 27 lg 2 elektrooniliselt kättesaadavaks tehtud või edastatud dokument loetakse kättetoimetatuks, kui dokument või teade dokumendi kättesaadavaks tegemise kohta on edastatud äriühingu äriregistrisse kantud elektronposti aadressile.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakonnal 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.

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 14 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on ehitusliku projekteerimise lähteinformatsiooni väljastamine, sh projekteerimistingimuste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.
- 2.4 Haldusmenetluse seaduse § 68 lg 2 kohaselt haldusakti kehtetuks tunnistamise otsustab haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal. Muu haldusorgan võib haldusakti kehtetuks tunnistada ainult seaduses sätestatud juhul. Pädevust ületades antud haldusakti võib tunnistada kehtetuks ka haldusakti andnud haldusorgan.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Rakvere tn 26, Narva aadressile kavandatava väikeelamu püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata vastavalt korralduse lisas 1 toodule.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Tunnistada Narva Linnavalitsuse 04.05.2016 korraldus nr 566-k „Projekteerimistingimuste kinnitamine (Rakvere tn 26 üksikelamu, garaaži ja rajatiste püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)“ kehtetuks.
- 4.2. Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 4.3. Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat alates käesoleva korralduse jõustumisest.
- 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

Narva Linnavalitsuse ...04.2025 korralduse nr ... lisa 1

Projekteerimistingimused

<p>ÜLDANDMED</p>	<p>Krundi aadress: Rakvere tn 26 Tunnus: 51101:004:0104 Katastrijärgne maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa Krundi pindala: 1193 m² Kavandatav ehitustegevus: hoone püstitamine Üldplaneeringu-järgne maakasutuse juhtotstarve: väikeelamumaa</p> <p><u>Ehitisregistri andmed:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Üksikelamu (EHR-i kood 120830622) 176 m², seisund - kavandatav (taotletakse projekteerimistingimusi) - Käimla (EHR-i kood 220450226) 1m², seisund – olemas - Piirdeaed (EHR-i kood 221363838) 3,7 m², seisund – püstitamisel - Sadeveekanaliseerimine (EHR-i kood 220547301) 5 m², seisund – olemas (esmise kasutuselevõtu aasta 2003. a) - Veetorstik (EHR-i kood 220829833) seisund – olemas - Kanalisatsioonitorstik (EHR-i kood 220605766) 1,1 m², seisund – olemas (Esmase kasutuselevõtu aasta 2017. a)
<p>LÄHTEMATERJAL</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 10.03.2025. a. Projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/02297 - koos taotlusega esitatud hoone plaanid ja vaated - Narva linna üldplaneering (kehtestatud 24.01.2013. a nr 3)
<p>ÜLDNÕUDED</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, aga samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas: Ehitusseadustiku alusel ehitusprojektile esitatavad nõuded; Narva Linnavolikogu 24.01.2013 otsusega nr 3 kehtestatud 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. Projekti ehitusloa taotluse esitada digitaalselt EHR-i süsteemi kaudu. 4. Esitada naaberkruntide omanikega kooskõlastatud projekt, kui ehitusprojekti ehitatakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 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 geomõõdistuste infosüsteemis. Projekti asendiplaani ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). Geodeetiline alusplaan esitada ehitusprojekti lisana.

	<ol style="list-style-type: none"> 7. Projektlahenduses tuleb arvesse võtta tuleohutuse seadust ja selle alusel kehtestatud määruseid. 8. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleb projektis ära näidata ka lumepuhastamine katuselt ja platsidelt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid jne. 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. Ehitiste kasutamise otstarbed ja koodid esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. 11. Jäätmekäitlus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele. 12. Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada Eesti Standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõuetega.
<p>PROJEKTI KOOSSEIS</p>	<ol style="list-style-type: none"> 13. Esitada situatsiooniskeem. 14. 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 % ning haljastuse % jne. Anda ehitise vertikaalne sidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele). Asendiplaanil esitada lisaks tabel „Ehitiste eksplikatsioon“ ning kinnistu tehnilised näitajad. 15. Ehitiste vaated esitada mõõtkavas 1:50. Vaadetes 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. 16. Eelneva ehitusprojekti asendiplaan ning ehitiste joonised, mis kajastavad projekteerimiseelseid seaduslikul alusel püstitatud ehitisi ja rajatud konstruktsioone, esitada ehitusprojekti lisadena. 17. Esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega. Lammutuskava peab sisaldama ehitusmaterjalide ja demonteeritavate seadmete taaskasutamise osa. Vanade hoonete täielikul lammutamisel esitada EHR-i e-keskkonnas lammutusprojekt ja ehitusloa taotlus hoonete lammutamiseks. 18. Piirete rajamisel 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

	<p>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 teenindamiseks tuleb kasutada naaberkrundi territooriumit.</p>
<p>LINNAEHTUSLIKUD NÕUDED</p>	<p>19. Narva linna üldplaneeringu kohaselt asub Rakvere tn 26 väikeelamumaa juhtfunktsiooniga hoonestusalal.</p> <p>20. Krundi maksimaalne täisehituse protsent: 20%. Ehitusloa taotlemisel peavad olema kõik krundil asuvad hooned kajastatud õigete ehtisregistri andmetega ning asendiplaanil tähistatud kõik lammutatavad hooned. Uue hoone püstitamine on võimalik juhul, kui uue hoone püstitamisega ei ületata kehtiva üldplaneeringuga lubatud krundi täisehituse protsenti.</p> <p>21. Püstitatavad hooned ja rajatised: vastavalt Narva linna üldplaneeringu nõuetele ühele krundile on lubatud püstitada kuni 3 hoonet: üks väikeelamu ja maksimaalselt kaks alla 20 m² suurust abihoonet. Abihoonete ja elamu püstitamisel tuleb jälgida projekteerimistingimuste punkti 20 nõudeid.</p> <p>22. Kõik ebaseaduslikult ehitatud hooned/rajatised tuleb kas lammutada või kanda ehtisregistrisse, esitades kas auditid või ehitusprojektid ning vastavad lubade taotlused või teatised.</p> <p>23. Ehitiste paiknemine krundil: kõik olemasolevad ja projekteeritavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult Rakvere tn 26 kinnistu piirides. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.</p> <p>24. Ehitusjoon: projekteeritav hoone peab asuma paralleelselt Rakvere tänav L4 poolse kinnistu piiriga ning hoone põhimaht – ca 6 kinnistu piirist.</p>
<p>ARHITEKTUURSED NÕUDED</p>	<p>25. Püstitatav hoone: väikeelamu.</p> <p>26. Arhitektuur peab olema piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Ehitiste arhitektuur ja välisviimistlus peavad moodustama nii omavahel kui kõrvalasuvate hoonetega linnaehitusliku terviku. Soovitav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk, klaas). Soovitav on vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms.).</p> <p>27. Hoone katus: piirkonda sobiv.</p> <p>28. Ehitise maksimaalne lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast harjajooneni: 8,5 m.</p> <p>29. Katusekate: plekk, kivi, betoon jms. Vältida imiteerivaid materjale.</p> <p>30. Hoone aadress: näha ette silt 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>32. Sadevee imbumine lahendada krundisiseseelt.</p> <p>33. Minimaalne nõutav haljastuse protsent: 50%.</p> <p>34. Piirete lubatud kõrgus: 1,5 m. Tänavapoolsed rajatised peavad olema kooskõlas hoonega ning lahendatud sobilikuna piirkonna</p>

	<p>miljöösse. Piirded peavad reeglina olema ažuursed (nt dekoratiivpiire koos kaunistavate elementidega, võrkpiire, aiapaneelid vm). Ei ole lubatud augustatud/siledast teraslehest piirde ja profiilpleki kasutamine.</p>
<p>NÕUDED VEEVARUSTUSELE JA KANALISATSIOONILE</p>	<p>35. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused.</p> <p>36. Vastavalt ehitusseadustiku Lisale nr 1 kinnistu veevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku (sh abiseadmed), rajamisel/ ümberehitamisel/ laiendamisel/ asendamisel/ demonteerimisel v.a. kui selle kohta kehtib hoone või muu rajatise ehitusluba, tuleb esitada kohaliku omavalitsuse üksusele või otse ehitusregistri kaudu ehitusteatis ja ehitusprojekt.</p> <p>37. Vastavalt 22.09.2022 vastu võetud Narva Linnavolikogu eeskirja nr 20 „Narva linna reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“ § 3 lg 2 reoveekogumisalal asuva tarbimiskoha omanikul või valdajal, kelle kohtkäitlussüsteem ei ole nõuetekohane, on kohustus liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga 3 aasta jooksul, kui selleks on vee-ettevõtja välja ehitanud nõuetekohase liitumispunkti ning ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemi.</p>
<p>NÕUDED LIIKLUSELE</p>	<p>38. Parkimine lahendada krundisiseselt. 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. Lubatud transpordi juurdepääs Rakvere tänav L4 tänava poolt.</p> <p>40. Teede ja juurdepääsude teekatematerjalid: nt kõvakate, teekatteivid, teekateplaadid, murukivi.</p>

