

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...11.2025 nr...

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Nirgi tn 22 hooajalise elamu laiendamise ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

25.09.2025. a taotles (taotlus nr. 2511002/15214) eraisik A. P. (taotleja) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Nirgi tn 22 hooajalise elamu laiendamiseks üle 33% esialgsest hoone mahust:

- olemasolevat hooajalist elamut (ehitisregistri kood: 120872589, edaspidi EHR) planeeritakse laiendada juurdeehituse ja teise korruse ehitamise arvelt.
- planeeritava hoone maksimaalne kõrgus – 7,5 m ja ehitisealune pind – ca 90 m².
- krundi pindala on 468 m² ja katastritunnus 51106:002:0071.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 25.09.2025.

Nirgi tn 22 kinnistu asub hooajaliste elamute rajoonis. Krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Nirgi tn 22 maakasutuse juhtotstarbeks määratud hooajaliste elamute maa.

Vastavalt üldplaneeringu punktile 2.2.4.3 „Hooajalised elamud ja suvilad“ maksimaalne lubatud täisehituse protsent on 20% ning ehitise maksimumkõrguseks võib olla 7,5 m.

Maa-ameti ja ehitisregistri andmetest lähtudes on lisaks laiendatavale hooajalise elamule (EHR-i kood:120872589) Nirgi tn 22 krundil olemas ka teised ehitised, mille ehitisealune pind kuulub samuti krundi täisehituse protsendi sisse. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et olemasoleva hoone laiendamine on võimalik juhul ja ulatuses, milles hoone laiendamisega ei ületata kehtiva üldplaneeringuga lubatud krundi täisehituse protsenti.

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 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.

Lähtudes eeltoodust kohalik omavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata Nirgi tn 22 hooajalise elamu laiendamist juhul, kui kavandatav projekt on asjakohane ja arvestab ümbritsevate hoonetega nii mahult, kui ka välimuselt. Juhul, kui laiendatav hoone väljub kinnistu piiridest naaberkinnistule, tuleb koos ehitusloa taotlusega esitada selle naaberkinnistu omaniku nõusolek.

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 31 lg 1 pädev asutus otsustab projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tuleb korraldada planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul.

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

Projekteerimistingimuste korralduse eelnõu oli avaldatud kohalikus ajalehes Narvskaja Gazeta 16.10.2025 nr ..., 13.10.2025 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 13.10.2025. a kuni 10.11.2025. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse DHS-süsteemis 13.10.2025. 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
	Eraisik A.P. (taotleja)		
Nirgi tn 22 (51106:002:0071)	D.P. (omanik)		
AÜ Narva Ogonjok (51106:002:0094)	AÜ Narva Ogonjok (reg.kood 80069419) (naaber)		
Nirgi tn 20 (51106:002:0046)	D.B. (naaber)		
Kähriku tn 19 (51106:002:0088)	Ühisomanikud S. Š. ja E. G. (naabrid)		
Rebase tn 24 (51106:002:0083)	Y. T. (naaber)		

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti **geodeesia ja maakorralduse osakond** kooskõlastas projekteerimistingimuste korralduse eelnõu märkustega:

„Esitatud asendiplaanil asub rekonstrueeritav aiamaja osaliselt väljaspool krundi piiri. Katastriplaani kohaselt asub maja krundi piirides. Seega, märkusi ei ole tingimusel, kui maja ei ole Nirgi tänava poole laiendatud. Aga kuna plaanimaterjali alusel moodustatud maaüksuse tegelikud piirid erinevad katastrisse kantud piiridega, siis on soovitatav täpsustada piiride kulgemine maastikul, ehk tellida katastrimõõdistamise“.

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 16.10.2025 a kuni10.2025. a. vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste kavandile ei ole laekunud.

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 14 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on ehitusliku projekteerimise lähteinformatsiooni väljastamine, sh projekteerimistingimuste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Nirgi tn 22, Narva aadressil asuva hooajalise elamu laiendamiseks 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	Krundi aadress: Nirgi tn 22 Tunnus: 51106:002:0071 Katastrijärgne maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa Krundi pindala: 468 m² Kavandata ehitustegevus: hoone laiendamine Üldplaneeringu-järgne maakasutuse juhtotstarve: hooajaliste elamute maa <u>Ehitisregistri andmed:</u> Aiamaja (EHR-i kood 120872589) 43,2 m², seisund - olemas Majandushoone (EHR-i kood 121445988) 21,2 m², seisund - olemas Salvkaev (EHR-i kood 221493526) 1 m², seisund - olemas
LÄHTEMATERJAL	- 25.09.2025. a Projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/15214 - Narva linna üldplaneering (kehtestatud 24.01.2013. a nr 3) - Asendiskeem
ÜLDNÕUDED	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 ehitus projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m. Arvamused esitada ehitusprojekti lisana. 5. Kui hoonet laiendatakse naaberkinnistule, esitada naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek. 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 geomõõdistuste infosüsteemis. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). Geodeetiline alusplaan esitada ehitusprojekti lisana. 8. Projektlahenduses tuleb arvesse võtta tuleohutuse seadust ja selle alusel kehtestatud määruseid. 9. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleb projektis ära näidata ka lumepuhastamine katuselt ja platsidelt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid jne.

	10. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. 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“. 12. Jäätmekäitus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.
PROJEKTI KOOSSEIS	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. Vaadetel 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. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega. Lammutuskava peab sisaldama ehitusmaterjalide ja demonteeritavate seadmete taaskasutamise osa. 18. Piirete rajamise juhul 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 teenindamiseks tuleb kasutada naaberkrundi territooriumit.

LINNAEHTUSLIKUD NÕUDED	19. Narva linna üldplaneeringu kohaselt asub Nirgi tn 22 hooajalise elamu maa juhtfunktsiooniga hoonestusalal. 20. Krundi maksimaalne täisehitus protsent: 20%. Ehitusloa taotlemisel peavad olema kõik krundil asuvad hooned kajastatud õigete ehitisregistri andmetega ning asendiplaanil tähistatud kõik lammutatavad hooned. 21. Püstitatavad hooned ja rajatised: vastavalt Narva linna üldplaneeringule ühele krundile on lubatud ehitada üks hooajaline elamu (aiamaja või suvila) ja maksimaalselt kaks alla 20 m² suurust abihoonet (vt punkt 2.2.4.3). Ühel krundil ei ole lubatud rohkem, kui kaks abihoonet. 22. Kõik ebaseaduslikult ehitatud/rekonstrueeritud abihooned tuleb kas lammutada või kanda ehitisregistrisse, esitades kas auditid või ehitusprojektid ning vastavad lubade taotlused või teatised. 23. Ehitiste paiknemine krundil: kõik olemasolevad ja projekteeritavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult Nirgi tn 22 kinnistu piirides. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi. 24. Hoonestusala: olemasoleva hoone laiendamisel tuleb juhinduda tänavapoolsetest naaberhoonetest tekkivast tänavajoonest.
ARHITEKTUURSED NÕUDED	25. Laiendatav hoone: suvila. 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.). 27. Hoone katus: piirkonda sobiv. 28. Ehitise maksimaalne lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast harjajooneni: 7,5 m. 29. Katusekate: plekk, kivi, betoon jms. Vältida imiteerivaid materjale. 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“. 31. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused. 32. Sadevee imbumine lahendada krundisiselt. 33. Minimaalne nõutav haljastuse protsent: 70%. 34. Piirete lubatud kõrgus: 1,5 m. Tänavapoolsed rajatised peavad olema kooskõlas hoonega ning lahendatud sobilikuna piirkonna miljöösse. Piirded peavad reeglina olema ažuursed (nt dekoratiivpiire koos kaunistavate elementidega, võrkpiire, aiapaneelid vm). Ei ole lubatud augustatud/siledast teraslehest piirde ja profiilpleki kasutamine.
NÕUDED VEEVARUSTUSE JA	35. Salvkaevu rajamisel tuleb esitada kohaliku omavalitsusele ehitusteatist koos selle juurde kuuluva dokumentatsiooniga.

KANALISATSIOONILE	36. Puurkaevu rajamisel tuleb esitada kohaliku omavalitsusele Keskkonnaministri määrus nr 43 lisa 1 kohane asukohakooskõlastuse taotlus ning edaspidi vastavalt § 15 puurkaevu või -augu ehitusloa saamiseks tuleb esitada käesoleva määruse lisa 2 kohane ehitusloa taotlus ja selle juurde kuuluvad dokumendid. (Keskkonnaministri määrus nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid“). 37. Vastavalt veeseaduse § 154 tuleb tagada puur- ja salvkaevu hooldusala 10 m. 38. Juhul, kui krundil puudub ühiskanalisatsioon, võib rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid (Veeseadus § 124 lg 6). 39. 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. 40. Hooajalise elamute piirkonnas võib kasutada kas kuivkäimlat (jäätmekomposteeritakse), EU nõuetele vastav BIO-WC (jäätmekomposteeritakse vastavalt BIO-WC juhendile), või vesiklosetti, mille jaoks on välja ehitatud lokaalne kanalisatsioon. 41. Täita Narva linna reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja nõudeid (https://www.riigiteataja.ee/akt/428092022028?leiaKehtiv)
NÕUDED LIIKLUSELE	42. 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 tänavaliiklust. 43. Teede ja juurdepääsude teekatematerjalid: nt kõvakate, teekatteivid, teekateplaadid, murukivi.



88250