

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...12.2025 nr...

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Lehe tn 29, Narva hooajalise elamu laiendamine ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

18.10.2025. a. taotles (taotlus nr. 2511002/15852) Aleksei Sholokhov (taotleja) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Lehe tn 29 hooajalise elamu laiendamiseks üle 33% esialgsest hoone mahust:

- olemasoleva hooajalise elamu (ehitisregistri kood: 120791950, edaspidi EHR) mahu suurendamine toimub avatud terrassi kinniehitamise arvelt.
- laiendatava hoone maksimaalne kõrgus – 7,5 m.
- krundi pindala on 989 m² ja katastritunnus 51107:021:0090.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 17.10.2025.

Lehe tn 29 kinnistu asub hooajaliste elamute rajoonis. Krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Lehe tn 29 maakasutuse juhtotstarbeks määratud hooajaliste elamute maa.

Maa-ameti ja ehitisregistri andmetest lähtudes on lisaks laiendatavale hooajalise elamule (EHR-i kood: 120791950) Lehe tn 29 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 – 20% krundi pindalast.

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 Lehe tn 29 hooajalise elamu laiendamist juhul, kui kavandatav projekt on asjakohane ja arvestab ümbritsevate hoonetega nii mahult, kui ka välimuselt.

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 04.12.2025 nr ..., ...12.2025 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, ajavahemikul12.2025. a kuni12.2025. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse DHS-süsteemis ...12.2025. a kirjad nr ... ja ...) 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	Kirja kättesaamise kuupäev	Arvamus/nõusolek
	Aleksei Sholokhov (taotleja)		
Lehe tn 29 (51107:021:0090)	A. G. (omanik)		
Lehe tn 27 (51107:021:0188)	A. K. (naaber)		
Lehe tänav L2 (51101:001:1679)	AÜ VESNA (registrikood 80025818) (naaber)		
Lehe tn 31 (51107:021:0045)	J. S. (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 01.12.2025 a kuni ...12.2025. 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 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.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Lehe tn 29, 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: Lehe tn 29 Tunnus: 51107:021:0090 Katastrijärgne maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa Krundi pindala: 989 m² Kavandata ehitustegevus: hoone laiendamine Üldplaneeringu-järgne maakasutuse juhtotstarve: hooajaliste elamute maa <u>Ehitisregistri andmed:</u> Aiamaja (EHR-i kood 120791950) 72,0 m², seisund – olemas (esmise kasutuselevõtu aasta – 2019 a.) Saun (EHR-i kood 120791968) 12 m², seisund - püstitamisel Salvkaev (EHR-i kood 220791990) seisund - püstitamisel Piiardead (EHR-i kood 220791986) seisund – püstitamisel Puurkaev (EHR-i kood 220867438) seisund – olemas (esmise kasutuselevõtu aasta – 2019 a.) Kogumismahuti (EHR-i kood 220791971) 2 m², seisund - olemas
LÄHTEMATERJAL	- 18.10.2025. a. Projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/15852 - Taotlusele lisatud hoone vaade - Narva linna üldplaneering (kehtestatud 24.01.2013a nr 3)
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 omanikutega kooskõlastatud projekt, kui ehitus projekteeritakse 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 geomöödistuste infosüsteemis. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). Geodeetiline alusplaan esitada ehitusprojekti lisana. 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. Jäätmekäitus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.
PROJEKTI KOOSSEIS	12. Esitada situatsiooniskeem. 13. 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. Määratlada 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. 14. 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. 15. Eelneva ehitusprojekti asendiplaan ning ehitiste joonised, mis kajastavad projekteerimiseelseid seaduslikul alusel püstitatud ehitisi ja rajatud konstruktsioone, esitada ehitusprojekti lisadena. 16. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjätmete kava koos käitluskohtade määramisega. Lammutuskava peab sisaldama ehitusmaterjalide ja demonteeritavate seadmete taaskasutamise osa. 17. 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.

LINNAEHITUSLIKUD NÕUDED	18. Narva linna üldplaneeringu kohaselt asub Lehe tn 29 hooajalise elamu maa juhtfunktsiooniga hoonestusalal. 19. Krundi maksimaalne täisehitus protsent: 20%. Ehitusloa taotlemisel peavad olema kõik krundil asuvad hooned kajastatud õigete ehitisregistri andmetega ning asendiplaanil tähistatud kõik lammutatavad hooned. 20. 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 19 nõudeid. 21. Kõik ebaseaduslikult ehitatud/rekonstrueeritud abihooned tuleb kas lammutada või kanda ehitisregistrisse, esitades kas auditid või ehitusprojektid ning vastavad lubade taotlused või teatised. 22. Ehitiste paiknemine krundil: kõik olemasolevad ja projekteeritavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult Lehe tn 29 kinnistu piirides. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi. 23. Hoonestusala: Laiendatav aiamaja ei saa paikneda Lehe tänavale lähemal kui olemasoleva hoonestusega varem väljakujunenud ehitusjoon.
ARHITEKTUURSED NÕUDED	24. Laiendatav hoone: suvila. 25. Arhitektuur peab olema piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Ehitiste arhitektuur ja välisviimistlus peavad moodustama nii omavahel kui kõrvalasuvate hoonetega linnaehitusliku terviku. Soovitatakse eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk, klaas). Soovitav on vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms.). 26. Hoone katus: piirkonda sobiv. 27. Ehitise maksimaalne lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast harjajooneni: 7,5 m. 28. Katusekate: plekk, kivi, betoon jms. Vältida imiteerivaid materjale. 29. Hoone aadress: näha ette silt tänavapoolsel 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“. 30. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused. 31. Sadevee imbumine lahendada krundisiselt. 32. Minimaalne nõutav haljastuse protsent: 70%. 33. 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	34. Salvkaevu rajamisel tuleb esitada kohaliku omavalitsusele

VEEVARUSTUSE JA
KANALISATSIOONILE

- ehitusteatis koos selle juurde kuuluva dokumentatsiooniga.
35. 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 kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“).
 36. Vastavalt veeseaduse § 154 tuleb tagada puur- ja salvkaevu hooldusala 10 m.
 37. Juhul, kui krundil puudub ühiskanalisatsioon, võib rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid (Veeseadus § 124 lg 6).
 38. 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.
 39. Hooajalise elamute piirkonnas võib kasutada kas kuivkäimlat (jäätmel komposteeritakse), EU nõuetele vastav BIO-WC (jäätmel utiliseeritakse vastavalt BIO-WC juhendile), või vesiklosetti, mille jaoks on välja ehitatud lokaalne kanalisatsioon.
 40. Täita Narva linna reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja nõudeid (<https://www.riigiteataja.ee/akt/428092022028?leiaKehtiv>)

NÕUDED LIIKLUSELE

41. 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.
42. Teede ja juurdepääsude teekattematerjalid: nt kõvakate, teekatteivid, teekateplaadid, murukivi.