

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...01.2026 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine*(Pilviku tn 3 hooajalise elamu püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

16.11.2025. a taotles (taotlus nr. 2511002/16651) Lolita Zastrožinova (taotleja) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Pilviku tn 3 hooajalise elamu püstitamiseks:

- planeeritav hooajaline elamu on ca 83 m² ehitisealuse pindalaga hoone;
- planeeritava hoone maksimaalne kõrgus – 7,5 m ja hoone maht – ca 454 m³.
- krundi pindala on 632 m² ja katastritunnus 51107:027:0083.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 16.11.2025.

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

Vastavalt Narva linna 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 püstitatavale hooajalise elamule Pilviku tn 3 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 ja ulatuses, milles hoone püstitamisega ei ületata kehtiva üldplaneeringuga lubatud krundi täisehituse protsenti. Alternatiivseks variandiks on olemasoleva ebaseaduslikult laiendatud majandushoone (ehitisregistri kood: 118003466) rekonstrueerimine ning selle osa lammutamine nii, et nõuded krundi täisehituse protsendi kohta oleksid täidetud. Nõuded krundi täisehituse protsendi ja hoonete arvu kohta on kirjas käesoleva korralduse lisa 1 punktides 18 ja 19.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 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 võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata Pilviku tn 3 hooajalise elamu püstitamist juhul, kui kavandatav projekt on asjakohane ja arvestab ümbritsevate hoonetega nii mahult kui ka välisuselt, sh väljakujunenud ehitusjoonega, ning arvestatakse üldplaneeringu nõuetega, sh krundi täisehituse protsent jm.

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine planeerimiseseaduse § 125 lg 5 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõu oli avaldatud ...12.2025 Narva linna kodulehel..., kohalikus ajalehes Narvskaja Gazeta 11.12.2025 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 11.12.2025. a kuni ...12.2025. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (dokumendihaldussüsteemis (edaspidi DHS-is) 11.12.2025. a kirjad nr 4.2-4/12234-1 ja 4.2-4/12234-2) 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
	Lolita Zastrožinova (taotleja)		
Pilviku tn 3 (51107:027:0083)	V.A. (omanik)		
Pilviku tänav (51101:001:1022)			
Pilviku tn 1 (51107:027:0154)			
Kukeseene tn 4 (51107:027:0167)			
Kukeseene tn 6 (51107:027:0255)			
Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakond			

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 11.12.2025 a kuni ...01.2025. a. vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste kavandile polnud.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Ehitusseadustiku § 28 kohaselt projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 2.2. Planeerimiseseaduse § 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 ehitise sobis mahuliselt ja otstarbalt 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 planeerimiseseaduse § 125 lõike 5 sätestatust tulenevalt vastavate korralduste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused aadressil Pilviku tn 3, Narva kavandatava hooajalise elamu püstitamiseks 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: Pilviku tn 3 Tunnus: 51107:027:0083 Katastrijärgne maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa Krundi pindala: 632 m² Kavandata ehitustegevus: hoone püstitamine Üldplaneeringu-järgne maakasutuse juhtotstarve: hooajaliste elamute maa Ehitisregistri andmed: Majandushoone (EHR-i kood 118003466) 33 m², seisund – olemas, esmase kasutuselevõtu aasta – 1994 a. Kasvuhoone (EHR-i kood 220446385) 23 m², seisund – olemas Kanaliseatsioonitoru (EHR-i kood 221348336) 0,3 m², seisund – püstitamisel Veetoru (EHR-i kood 221348340) 1,2 m², seisund – püstitamisel Kaev (EHR-i kood 220446386) 1 m², seisund – olemas Kogumismahuti (EHR-i kood 221348334) 3,5 m², seisund – püstitamisel
LÄHTEMATERJAL	— 16.12.2025. a Projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/16651 — 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 omanikutega kooskõlastatud projekt, kui ehitise 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 geomõõdistuste 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. Jäätmekäitlus: 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. 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. 14. Ehitiste vaated esitada mõõtkavas 1:50. Vaadatel 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. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega. Lammutuskava peab sisaldama ehitismaterjalide ja demonteeritavate seadmete taaskasutamise osa. 16. 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	17. Narva linna üldplaneeringu kohaselt asub Pilviku tn 3 hooajaliste elamute maa juhtfunktsiooniga hoonestusalal. 18. Krundi maksimaalne täisehitus protsent: 20%. 19. 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 ÜP punkt 2.2.4.3). Ühel krundil ei ole lubatud rohkem, kui kaks abihoonet. 20. Ehitiste paiknemine krundil: kõik olemasolevad ja projekteeritavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult Pilviku tn 3 kinnistu piirides. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusunõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi. 21. Hoonestusala: Pilviku tn 3 krundi piirides.

ARHITEKTUURSED
NÕUDED

22. Püstitatav hoone: hooajaline elamu (suvila).
23. 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.).
24. Hoone katus: piirkonda sobiv.
25. Ehitise maksimaalne lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast harjajooneni: 7,5 m.
25. Katusekate: plekk, kivi, betoon jms. Vältida imiteerivaid materjale.
26. Hoone aadress: näha ette silt tänava poolisel 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“.
27. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused.
28. Sadevee imbumine lahendada krundisiseseelt.
29. Minimaalne nõutav haljastuse protsent: 70%.
30. Piirete lubatud kõrgus: 1,5 m. Tänavapoolsed rajatised peavad olema kooskõlas hoonega ning lahendatud sobilikuna piirkonna miljösse. Piirded peavad reeglina olema ažuursed (nt dekoratiivpiire koos kaunistavate elementidega, võrkpiire, aiapaneelid vm). Ei ole lubatud augustatud/siledast teraslehest piirde ja profiilpleki kasutamine. Piirdeaiaid võib rajada ainult mööda krundipiire, ning seda tuleb naabriga kooskõlastada.

NÕUDED
VEEVARUSTUSE JA
KANALISATSIOONILE

31. Salvkaevu rajamisel tuleb esitada kohaliku omavalitsusele ehitusteatis koos selle juurde kuuluva dokumentatsiooniga.
32. 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 teatise vormid“).
33. Vastavalt veeseaduse § 154 tuleb tagada puur- ja salvkaevu hooldusala 10 m.
34. Juhul, kui krundil puudub ühiskanalisatsioon, võib rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid (Veeseadus § 124 lg 6).
35. 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.
36. Hooajalise elamute piirkonnas võib kasutada kas kuivkäimlat (jätmed komposteeritakse), EU nõuetele vastav BIO-WC (jätmed utiliseeritakse

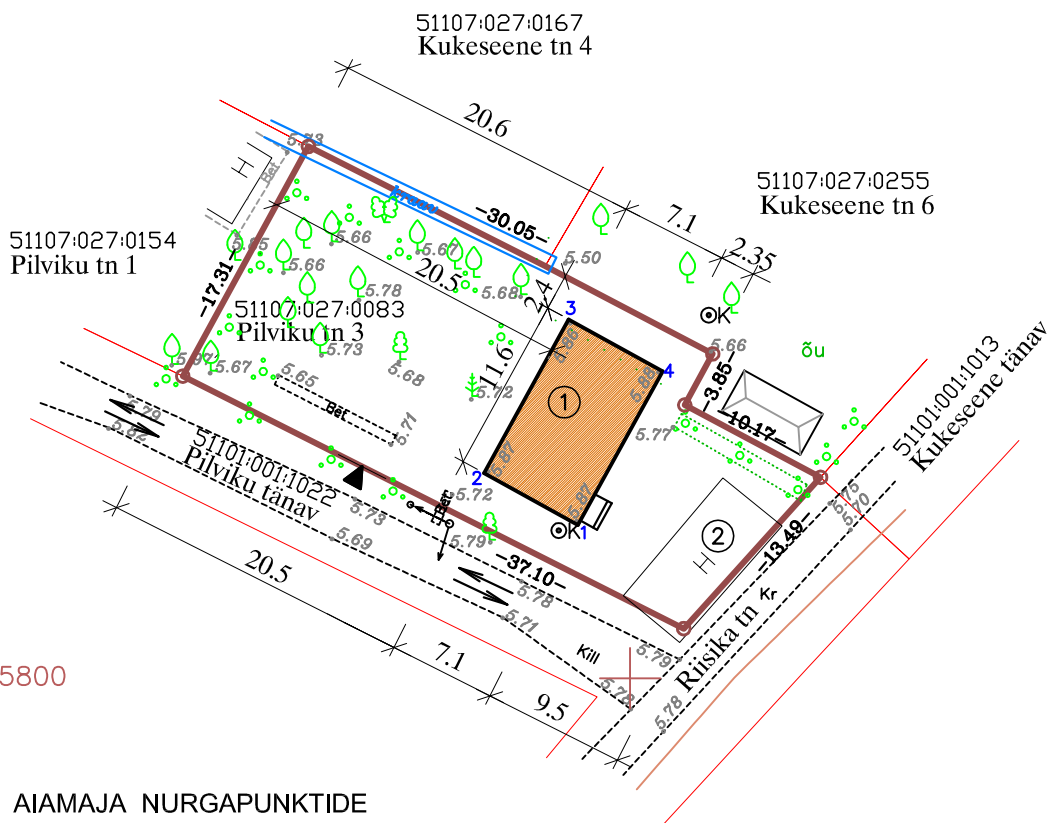
	vastavalt BIO-WC juhendile), või vesiklosetti, mille jaoks on välja ehitatud lokaalne kanalisatsioon. 37. Täita Narva linna reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja nõudeid (https://www.riigiteataja.ee/akt/428092022028?leiaKehtiv)
NÕUDED LIIKLUSELE	38. Parkimine lahendada krundisiseselt. Ehitiste projekteerimisel ja krundiplaani koostamisel tuleb arvestada, et kogu krundi kasutamiseks vajalik parkimine on korraldatud nii, et sellega ei suleta tänavaid või teid ja ei takistata tänavaliiklust. 39. Lubatud transpordi juurdepääs: Pilviku tänav poolt. 40. Jalakäijate ligipääs: Pilviku tänav poolt. 41. Teede ja juurdepääsude teekatematerjalid: nt kõvakate, teekattekiivid, teekateplaadid, murukivi.

ASENDIPLAAN M 1:500 ESKIIS



X=6595850
Y=730650

X=6595800
Y=730650



AIAMAJA NURGAPUNKTIDE KOORDINAADID

	X	Y
1	6595810.01	730696.67
2	6595813.44	730690.45
3	6595823.74	730695.96
4	6595820.31	730702.18

HOONE EKSPLIKATSIOON

N	KOOD	NIMETUS	EHITUSALUNE PIND m ²	SULETUD NETTO PIND m ²	MAHT m ³	MÄRKUSED
1		AIAMAJA	82.4	122.7	454	PROJEKTEERITAV
2	118003466	MAJANDUSHOONE	33.0	57.1	116	OLEMASOLEV

KOKKU: 115.4

KRUNDI TEHNILISED NÄITAJAD

KRUNDI PIND 51107:027:0083 632 m²
 PILVIKU tn 3, NARVA
 EHITISEALUNE PIND 115.4m²
 TÄISEHITUSE PROTSENT 18.3%