

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...02.2026 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine*(Tähe tn 3 üksikelamu püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

27.01.2026 taotlesid (taotlus nr. 2611002/00602) eraisikud T.R. ning S.G. (üks kaasomanikest) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt Tähe tn 5 ja selle lähiala detailplaneeringut (kehtestatud 24.05.2007 Narva Linnavolikogu otsusega nr 227) täpsustavaid projekteerimistingimusi Tähe tn 3 üksikelamu püstitamiseks:

- planeeritav üksikelamu on üle 60 m² ehitisealuse pindalaga;
- krundi pindala on 1190 m² ja katastritunnus [51104:004:0194](#).
- krundil kehtib Tähe tn 5 ja lähiala detailplaneering (24.05.2007 nr 227)

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 27.01.2026.

Tähe tn 3 kinnistu asub Suthoffi linnaosas üksikelamute piirkonnas. Krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva linna üldplaneeringuga (Narva Linnavolikogu 27.01.2026 otsus nr 18) on kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamute maa-ala.

Kehtiva Tähe tn 5 ja selle lähiala detailplaneeringu järgi peavad hoonete põhifassaadid asuma kohustuslikul ehitusjoonel 5,5 m kaugusel tänavapoolsest krundipiirist, lubatud katusekallete vahemik on 40-50 kraadi.

Krundil on hakatud ehitama kahe korteriga elamut 04.08.2016 väljastatud ehitusloa nr 1612271/10479 alusel. Sarnaselt kõrvalasuva Tähe tn 5 hoonega on hoone paigutatud kohustuslikust ehitusjoonest kaugemale. Kohustusliku ehitusjooneni ulatus väljastatud ehitusloa aluseks olnud projektis auto varikatus. Ehitusega jõuti esimese korruse seinte üles ladumiseni ning seejärel on ehitus hüljatud. 2016. aastal väljastatud ehitusluba kehtis seitse aastat ning on nüüdseks aegunud.

12.08.2024 väljastas Narva Linnavalitsus Tähe tn 5 ja selle lähiala detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused, millega lubati taotlejale detailplaneeringus lubatust vabam katusekallete vahemik: 30–50 kraadi. Ehitusjoone küsimust 2024. aastal väljastatud projekteerimistingimused ei käsitle, kuna seda ei taotletud.

Taotleja eesmärk on nüüd ehitada juba varem väljastatud ehitusloa alusel püstitatud vundamendile ühekorruseline eramu sarnase ehitisealuse pindalaga ning kasutades osaliselt olemasolevaid seinu. Kavandatav hoone asub kohustuslikust ehitusjoonest 5,5 meetrit tagapool. Taotleja viitab taotluses kõrvalasuva Tähe tn 5 hoonega loodud uuele ehitusjoonele.

Vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 1 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral anda põhjendatud juhul ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta;
- 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia.

Taotletav tegevus arvestab EhS § 27 lg 2 tingimustega ning vastavalt lg 3 ei anta tingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks.

Lähtudes projekteerimistingimuste taotlusest on ilmnunud uueks asjaoluks detailplaneeringu kehtestamise järel väljastatud ehitusload Tähe tn 3 ja Tähe tn 5 kruntidele, mistõttu on käsitletavas tänavalõigis välja kujunenud uus ehitusjoon. Kavandatava hoone paigutamine käsitletavas tänavalõigis kujunenud uuele hoonestusjoonele toetab olemasoleva ruumilise struktuuri järjepidevust ning tagab tänavaruumis terviklikuma ruumilise lahenduse võrreldes olukorraga, mis tekiks üksnes detailplaneeringus sätestatud ehitusjoont järgides.

Samuti lubatakse (sarnaselt 12.08.2024 väljastatud projekteerimistingimustega) detailplaneeringus lubatust vabam katusekallete vahemik: 30–50 kraadi.

Uue ehitusjoone defineerimisel ja katusekalde lubatud vahemiku suurendamisel täpsustatakse detailplaneeringu lahendust EhS § 27 lg 4 p 4 toodud arhitektuuriliste, ehituslike või kujunduslike tingimuste ulatuses.

Krundi sihtotstarve ja muud detailplaneeringus määratud tingimused jäävad muutmata. Planeeritav hoone arvestab piirkonna hoonestuslaadi ning mahu- ja kasutusfunktsiooniga. Otsus ei põhjusta naaberhoonete insolatsiooni olulist halvenemist ega naaberkinnistute kasutusõiguse olulist piirangut.

Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus lubada Tähe tn 3 kinnistule üksikelamu püstitamist detailplaneeringut täpsustavatel tingimustel. Kui käesoleva otsuse lisas 1 ei ole märgitud teisiti, kehtivad detailplaneeringus hoonele kehtestatud nõuded.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõu on avaldatud 00.02.2026 Narva linna kohalikus ajalehes *Narvskaja Gazeta* ning 00.02.2026 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel.

Projekteerimistingimuste taotluse ja eelnõuga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva, alates 06.02.2026.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada (dokumendihaldussüsteemis 05.02.2026 kirjad nr 44.2-3/658-3, 4.2-4/658-4 ja 4.2-4/658-5):

Kinnisasja aadress ja katastritunnus	Kooskõlastajad ja arvamuse avaldajad	Kirja kättesaamise kuupäev	Arvamus/nõusolek
Tähe tn 3 (51104:004:0194)	A.B. (omanik) S.G. (omanik) T.S. (taotleja)	.02.2026 .02.2026 .02.2026	
Tähe tn 5 (51104:004:0195)	V.S. (naaber) N.G. (naaber)	.02.2026 .02.2026	
Tuha tn 11 (51104:004:0208)	G.B. (naaber)	.02.2026	
2. Jõesuu tn 20 (51101:001:1531)	sihtotstarbeta maa	.02.2026	
Tähe tänav (51104:002:0139)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet	.02.2026	
Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakond		.02.2026	

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 49 lg 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 00.03.2026 kuni 00.03.2026 vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste kavandile ei esitatud.

1. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 1.1. Ehitusseadustiku § 28 kohaselt annab kohaliku omavalitsuse üksus projekteerimistingimused, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 1.2. Ehitusseadustiku § 27 lg 1 alusel võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, arvestades § 27 lg 2, 3 ja 4 tingimustega. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 11 kohaselt on Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest planeerimisseaduse § 125 lõike 5 sätestatust tulenevalt vastavate korralduste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

2. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused aadressil Tähe tn 3, Narva kavandatava üksikelamu püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata vastavalt korralduse lisas 1 toodule.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Käesolev korraldus jõustub alates teatavaks tegemisest.
- 4.2. Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat alates käesoleva korralduse jõustumisest.
- 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 teatavaks tegemisest.

Katri Raik

Linnapea

Üllar Kaljuste

Linnasekretär

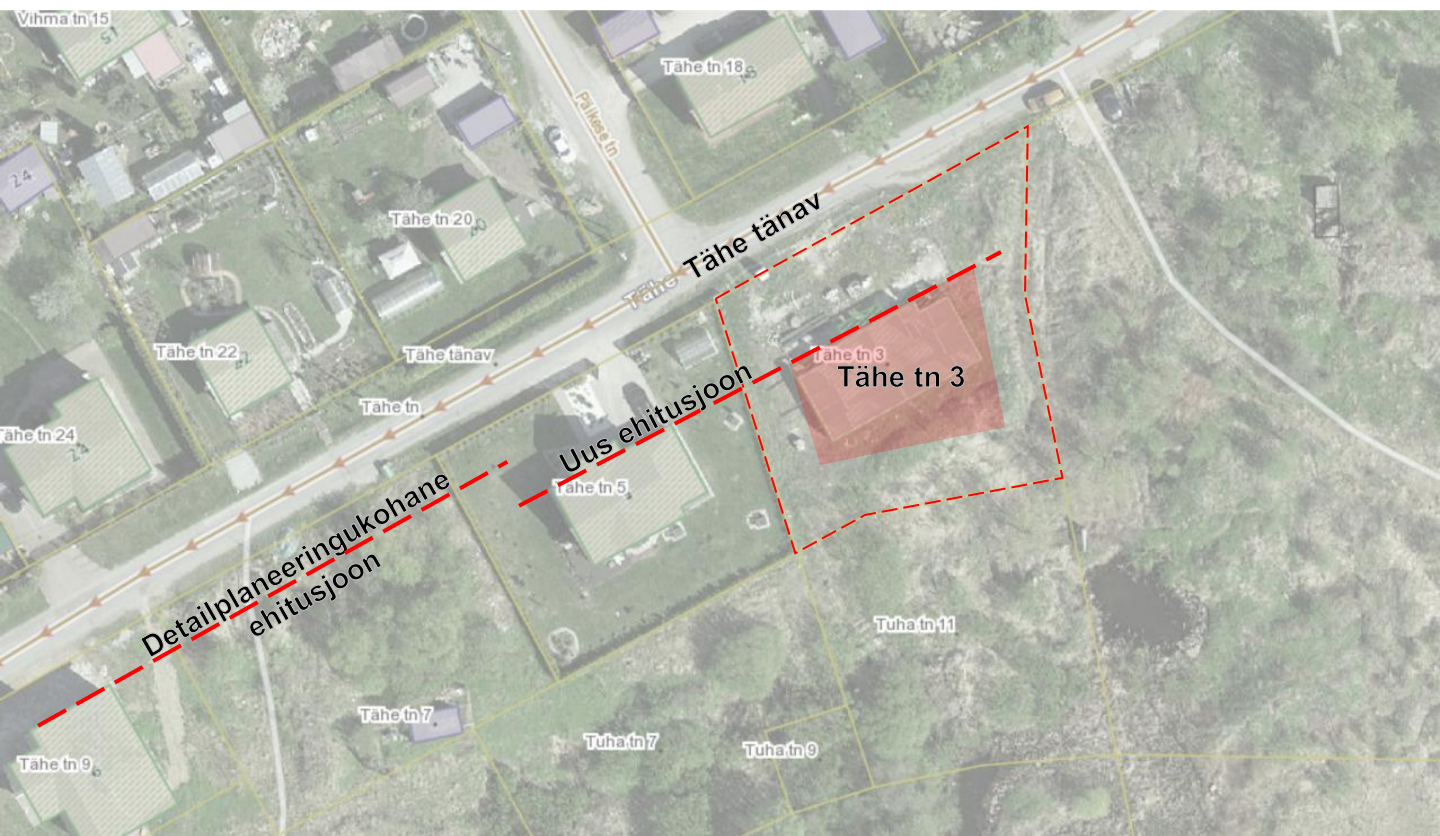
Projekteerimistingimused

ÜLDANDMED	Krundi aadress: Tähe tn 3 Tunnus: 51104:004:0194 Katastrijärgne maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa Krundi pindala: 1190 m² Kavandata ehitustegevus: hoone püstitamine Üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve: väikeelamute maa-ala Ehitisregistri andmed: kahe korteriga elamu (EHR kood 120788963) 246 m², seisund – realiseerimata; ehitusluba kehtetu.
LÄHTEMATERJAL	• 27.01.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/00602 • Tähe tn 5 ja lähiala detailplaneering (24.05.2007 nr 227) • Narva linna üldplaneering (kehtestatud 29.01.2026 nr 18)
ÜLDNÕUDED	1. Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas: ehitusseadustiku alusel ehitusprojektile esitatavad nõuded; Narva linna üldplaneering; Eesti standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt” ning teised asjasse puudutavad õigusaktid. 2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima vastava pädevusega vastutav spetsialist. 3. Ehitusloa taotlus koos ehitusprojektiga vähemalt eelprojekti staadiumis esitada digitaalselt riikliku ehitisregistri elektroonilise keskkonna (www.ehr.ee) kaudu. 4. Esitada naaberkruntide omanikega kooskõlastatud projekt, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 4,0 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 (geoarhiiv.narva.ee). Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). Geodeetiline alusplaan esitada ehitusprojekti lisana. 7. Võtta arvesse tuleohutuse seadust ja selle alusel kehtestatud määrusi. 8. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleb projektis ära näidata ka lume koristamine katuselt ja platsidelt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid jne, lähtuvalt võimalikest mõjudest naaberkinnisasjadele. 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 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

PROJEKTI KOOSSEIS	11. Esitada eraldi situatsiooniskeem, millel näidata ehitusjoon ja selle ligikaudne seotus naaberhoonete kaugusega tänavajoonest. 12. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500. Asendiplaanil esitada projekteeritava ehitise 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 liiklusuunad, prügikonteineri või -maja asukoht jne. Määratleda pinnakatted. Määrata krundi täisehituse ja haljastuse protsendid. Anda ehitise vertikaalsidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele). Asendiplaanil esitada lisaks tabel „Ehitiste eksplikatsioon” ning kinnistu tehnilised näitajad. 13. 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. 14. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega. Lammutuskava peab sisaldama ehitusmaterjalide ja demonteeritavate seadmete taaskasutamise osa. Ehitusloa kohustusega ehitiste lammutamise kavandamisel tuleb ehtisregistri kaudu esitada koos projektiga ehitusloa taotlus ehitise lammutamiseks. 15. Piirete rajamise korral 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 hooldamiseks tuleb kasutada naaberkrundi territooriumi. 16. Hoone aadress: näha ette aadressisilt 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“. 17. Jäätmekäitlus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.
-------------------	--

LINNAEHTUSLIKUD NÕUDED	18. Narva linna üldplaneeringu kohaselt asub Tähe tn 3 Suthoffi linnaosas väikeelamute maa-ala juhtfunktsiooniga hoonestusalal. 19. Krundi maksimaalne täisehitus: 40% (sh abihooned). 20. Minimaalne nõutav haljastuse osakaal: vähemalt pool hoonestamata alast, st et hoonestamata alal paiknevate rajatiste, sh ka teede jm kõvakattega alade ning kasvuhoonete, lehtlate jm pindala kokku ei tohi ületada haljastatud ala pindala. 21. Püstitatavad hooned ja rajatised: vastavalt Narva linna üldplaneeringule on ühele krundile lubatud ehitada ainult üks elamu. Abihoonete arv ei ole piiratud. 22. Hoonestusala: kõik olemasolevad ja projekteeritavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult detailplaneeringuga Tähe 3 krundil määratud ehitusala piirides. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi. 23. Kohustuslik ehitusjoon: hoone põhimahut paigutada Tähe 5 hoonega samale ehitusjoonele (u 11 m krundi Tähe tänava poolsest piirist). 24. Haljastuse osakaal: vähemalt pool hoonestamata alast.
ARHITEKTUURSED NÕUDED	25. Püstitatav hoone: üksikelamu. 26. Arhitektuur peab olema piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Ehitiste arhitektuur ja välisviimistlus peavad moodustama nii omavahel kui kõrvalasuvate hoonetega linnaehitusliku terviku. 27. Materjalid: kasutada ehedaid, hoone eluringist lähtuvalt võimalikult väikese ökoloogilise jalajäljega materjale (nt puit, kivi, metall, katusekivi, valtsplekk). Soovitav on vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad, imiteeriva trükipildiga materjalid jms.). 28. Hoone katus: piirkonda arvestav, soovitatavalt viilkatus (peamine katusehari soovitatavalt piki Tähe tänavat). 29. Lubatud katusekalle: 30-50°. 30. Ehitise maksimaalne lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast harjajooneni: 9 m. 31. Abihoonete suurim lubatud kõrgus: 7,5 m. 32. Piirded: Lähtuda tänaval väljakujunenud piirdeaedade kõrgusest ja iseloomust. Tänavapoolsed rajatised peavad olema kooskõlas kavandatava hoonega. Piirded on soovitatav kavandada läbipaistvad (nt lippaed, võrkpiire vms). Ei ole lubatud sile terasleht, profiilplekk vms. Piirdeaiad tuleb rajada üldjuhul mööda krundipiire. Juhul, kui piirdeaed paigutatakse krundi piirist sissepoole oma kinnistule, peab piirdeaiad kaugus olema krundi piirist vähemalt 0,5 m, et võimaldada piirdevälise ala hooldust. Piirdeaedade lahendus kooskõlastada Narva Linnavalitsusega eskiisi staadiumis. Kinnistutevahelised piirdeaiad kooskõlastada naaberkinnisasja omanikuga.

NÕUDED VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONILE	33. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused. 34. Sadevee imbumine: lahendada krundi piires. 35. Vastavalt ehitusseadustiku lisale nr 1 kinnistu veevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku (sh abiseadmete) rajamisel, ümberehitamisel, laiendamisel, asendamisel või demonteerimisel välja arvatud juhul, kui selle kohta kehtib hoone või muu rajatise ehitusluba, tuleb esitada kohaliku omavalitsuse üksusele või otse ehitusregistri kaudu ehitusteatis ja ehitusprojekt. 36. Täita Narva linna reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja nõudeid (https://www.riigiteataja.ee/akt/428092022028?leiaKehtiv)
NÕUDED LIIKLUSELE	37. Parkimine (sh külalisparkimine) lahendada krundi piires. Ehitiste projekteerimisel ja krundiplaani koostamisel tuleb kogu krundi kasutamiseks vajalik parkimine korraldada nii, et sellega ei suleta tänavaid või teid ja ei takistata tänavaliiklust. 38. Transpordi ja jalakäijate juurdepääs: lubatud Tähe tänavalt. 39. Krundisise teede ja juurdepääsude materjalid: kõvakatte asemel soovitame kasutada vett läbilaskvaid materjale, nagu murukivi, sõelmed vms.
ASJAÕIGUSSEADUSEST TULENEVAD NÕUDED	40. Juhul, kui kavandatav ehitise või rajatise (sh sissepääsutee, värav, piire, tehnovõrkude trassid või muu taristu) ulatub linna omandis olevale maale, tuleb sõlmida kasutusõiguse leping linna kui kinnistu omaniku ja taotleja vahel. 41. Projekteerimisel tuleb teha koostööd krundi osas kehtivate kitsenduste omanikega, sh võrguvaldajatega.



Tähe tn 3 ehitusjoon ja ehitusala
(illustratiivne joonis)