

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...03.2026 nr...

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Oru tn 22 väikeelamu püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

15.10.2025. a. taotles (taotlus nr. 2511002/15783) L. Z. (taotleja) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt (edaspidi ALPA) projekteerimistingimusi Oru tn 22 väikeelamu püstitamiseks:

- projekteeritav hoone on ühekorruseline;
- kavandatava hoone kõrgus - ca 6 m ja ehitisealune pind - ca 210 m²;
- vana olemasolev eramu (ehitisregistri (www.ehr.ee, edaspidi EHR) kood 118006805) lammutatakse;
- krundi pindala on 1130 m² ja katastritunnus 51105:001:0090.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 15.10.2025.

Oru tn 22 kinnistu asub Paemurru linnaosas üksikelamute piirkonnas. Krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva linna üldplaneeringuga (Narva Linnavolikogu 29.01.2026. a otsus nr 18) on kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamu maa-ala.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 5 võib kohaliku omavalitsuse üksus 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.

Kinnistu eelnevale omanikule on 04.12.2008 väljastatud ehitisluba nr 14870 väikeelamu püstitamiseks, ehitustöödega on alustatud 2010. aastal (ehitamise alustamise teatis nr 19172). Ehitisluba on jäänud realiseerimata, kuid uus omanik soovib püstitada uue väikeelamu samale asukohale kasutades ära õiguslikul alusel püstitatud hooneosasisid. Kuivõrd hoone püstitamine antud asukohale on alanud õiguslikul alusel ja kinnistu uuel omanikul tekkinud õigustatud ootus ehitusõigusele antud asukohas vaatamata hilisematele muudatustele õigusaktides, leiab ALPA, et linnavalitsusel on õigus väljastada projekteerimistingimused uue ehitusprojekti koostamiseks antud asukohale juhul, kui planeeritava hoone asukoht ja tänavapoolne ehitusjoon on täies ulatuses kooskõlas Narva Linnavalitsuse 03.12.2008 korralduse nr 1574-k alusel väljastatud ehitusloa nr 14870 aluseks olnud ehitusprojektiga. Uut väikeelamut ei ole lubatud püstitada tänavale lähemale kui korraldusega nr 1574-k lubatud.

Lähtuvalt väljakujunenud hoonestuslaadist tuleb Oru tn 22 krundi tänavapoolsesse ossa kavandada muu abihoone (garaaž, saun või ms) selliselt, et abihoone asuks tänavaväljakujunenud ehitusjoonel.

ALPA on seisukohal, et kõnealuse üksikelamu püstitamine eeltoodud põhimõtetest lähtuvalt vastab Narva linna üldplaneeringu nõuetele juhul, kui uus hoone püstitatakse kooskõlas üldplaneeringu tingimustega, hoone arvestab ümbritseva hoonestusega nii mahu kui ka välimuse poolest ning järgib piirkonnas valdavat ehitusjoont.

Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus lubada Oru tn 22 kinnistule kõnealuse üksikelamu püstitamist detailplaneeringut koostamata.

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 12.03.2026 nr ..., ...03.2026 Narva linna veebilehel ..., 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 12.03.2026. a kuni ...03.2026. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (dokumendihaldussüsteemis (edaspidi DHS-is) ...03.2026. a kirjad nr ... ja ...) projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitus või ehitamine puudutada:

Kinnisasja aadress ja katastritunnus	Kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	Kirja kättesaamise kuupäev	Arvamus/nõusolek
	L. Z. (taotleja)		
Oru tn 22 (51105:001:0090)	A. P. ja O. P. (omanikud)		
Oru tn 24 (51105:001:0079)	V. Z. (naaber)		
	A. L. (naaber)		
3. Paemurru tn 6 (51101:001:1995)	Maa- ja Ruumiamet (naaber)		
2. Paemurru tn 5 (51105:001:0051)	T. K. (naaber)		
	V. S. (naaber)		
2. Paemurru tn 7 (51105:001:0062)	B. M. (naaber)		
Oru tänav L3 (51101:001:0400)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (rg-kood 75039729) (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 12.03.2026 a kuni ...03.2026. 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 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 Oru tn 22 kavandatava väikeelamu püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata vastavalt korralduse lisas 1 toodule.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 4.3. Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat alates käesoleva korralduse jõustamisest.
- 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

Projekteerimistingimused

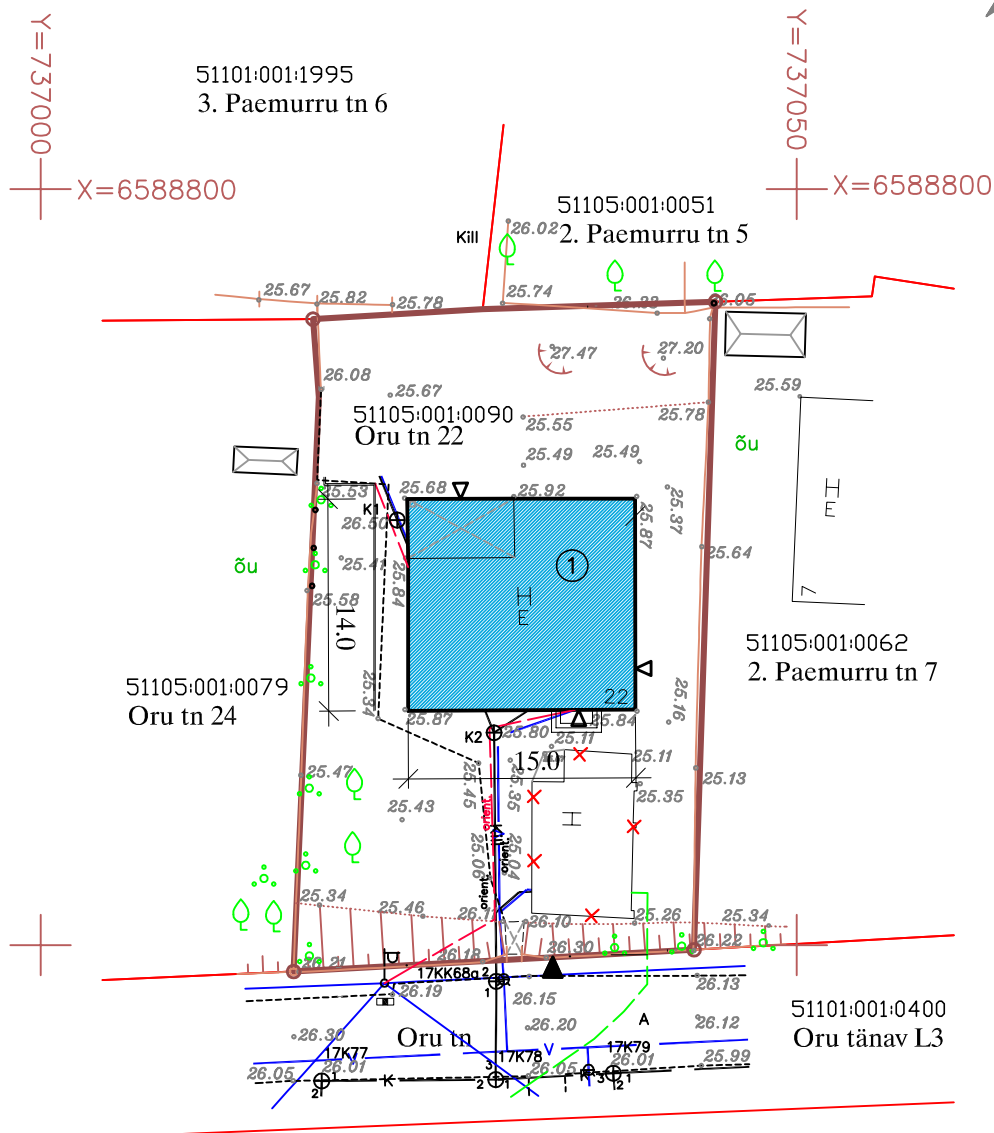
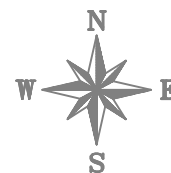
ÜLDANDMED	Krundi aadress: Oru tn 22 Tunnus: 51105:001:0090 Katastrijärgne maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa Krundi pindala: 1130 m² Kavandata ehitustegevus: hoone püstitamine Üldplaneeringu-järgne maakasutuse juhtotstarve: väikeelamumaa <u>Ehitisregistri (www.ehr.ee, edaspidi EHR) andmed:</u> - Soojuspuurauk (EHR-i kood 221489807), seisund – kavandata - Kanalisatsioon (EHR-i kood 220569317) 1 m², seisund - püstitamisel - Veevarustus (EHR-i kood 220569315) 1 m², seisund - püstitamisel - Katusealune (EHR-i kood 220450180) 9 m², seisund – olemas - Piire (EHR-i kood 220569311) 28 m², seisund – püstitamisel <u>Taotluses märgitud lammutatavaks:</u> - Eramu (EHR-i kood 118006805) 62 m², seisund olemas (esmasest kasutuselevõtu aasta 1953)
LÄHTEMATERJAL	- 15.10.2025.a. Projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/15783 - Narva linna üldplaneering (kehtestatud 29.01.2026. a nr 18) - 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. Juhul, kui ehitusprojekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 4,0 m, haldusmenetluse seaduse § 16 alusel menetluse kiiruse ja ökonoomia huvides soovitage kinnistu omanikul ise korraldada kooskõlastuse või arvamuse saamise. Arvamused ja kooskõlastused tuleb 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. Ehitise 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.
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 liiklusuunad, 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. Esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohdade määramisega. Lammutuskava peab sisaldama ehitismaterjalide 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

	lõige. Piirde asendiplaanil näidata piirdeaia ja selle postide asukohad, postide vahelised mõõtmised.
LINNAEHTUSLIKUD NÕUDED	19. Narva linna üldplaneeringu kohaselt asub Oru tn 22 väikeelamumaa juhtfunktsiooniga hoonestusalal. 20. Krundi maksimaalne hoonete alune protsent: 30%. Uue hoone püstitamine on võimalik juhul, kui uue hoone püstitamisega ei ületata kehtiva üldplaneeringuga lubatud krundi täisehituse protsenti. 21. Püstitavad hooned ja rajatised: vastavalt Narva linna üldplaneeringu nõuetele ühele krundile on lubatud püstitada kuni 3 hoonet: üks väikeelamu ja maksimaalselt kaks abihoonet. Abihoonete ja elamu püstitamisel tuleb jälgida projekteerimistingimuste punkti 20 nõudeid. 22. Abihoonete maksimaalne kõrgus on 7,5 m. 23. Kõik ebaseaduslikult ehitatud/rekonstrueeritud abihooned tuleb kas lammutada või kanda ehitisregistrisse, esitades kas auditid või ehitusprojektid ning vastavad lubade taotlused või teatised. 24. Ehitiste paiknemine krundil: kõik olemasolevad ja projekteeritavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult Oru tn 22 kinnistu piirides. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi. 25. Ehitusjoon: Ehitusjoon - vastavalt 2008 a ehitusloa aluseks olnud projektile. Oru tn 22 krundi tänavapoolsesse ossa tuleb püstitada mingi abihoone (garaaž, saun või ms) nii, et abihoone määraks ehitusjoone.
ARHITEKTUURSED NÕUDED	26. Püstitav hoone: väikeelamu. 27. 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.). 28. Hoone katus: piirkonda sobiv. 29. Ehitise maksimaalne lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast harjajooneni: 9 m. 30. Katusekate: plekk, kivi, betoon jms. Vältida imiteerivaid materjale. 31. 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“. 32. Sadevee imbumine lahendada krundisisestelt. 33. Minimaalne nõutav haljastuse protsent: vähemalt pool hoonestamata alast. 34. Piirete lubatud kõrgus: Väike- ja ridaelamute krundi piiride rajamisel tuleb lähtuda tänaval väljakujunenud piirdeaedade kõrgusest ja iseloomust. Piirdeaiaid tuleb rajada üldjuhul mööda

	krundipiire. Juhul, kui piirdeaed paigutatakse krundi piirist sissepoole oma kinnistule, peab piirdeaia kaugus olema krundi piirist minimaalselt 0,5 m, et võimaldada piirdevälise ala hooldust. Piirdeaedade lahendus kooskõlastada Narva Linnavalitsusega eskiisi staadiumis.
NÕUDED VEEVARUSTUSELE JA KANALISATSIOONILE	35. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused. 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. 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.
NÕUDED LIIKLUSELE	38. Parkimine (sh külalisparkimine) 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. 39. Lubatud transpordi juurdepääs Oru tänav L3 tänava poolt. 40. Teede ja juurdepääsude teekatematerjalid: nt kõvakate, teekattekid, teekateplaadid, murukivi.

ASENDIPLAAN M 1:500



HOONETE JA RAJATISTE EKSPLIKATSIOON

Nr	NIMETUS	EHITUSALUNE PIND m²	SULETUD NETTO PIND m²	MAHT m³	MÄRKUSED
1	ÜSIKELAMU	210	147.1	780	PROJEKTEERITAV

KRUNDI TEHNILISED NÄITAJAD

KRUNDI PIND	51105:001:0090	1130 m²
ORU tn 22, NARVA		
EHITISEALUNE PIND		210.0 m²
TÄISEHITUSE PROTSENT		18.5 %

TINGMÄRGID

	KRUNDI PIIR
	NAABRITE PIIR
	PROJEKTEERITAV HOONE
	OLEMASOLEV HOONE
	LIKVIDEERITAVAD PUUD