

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...05.2026 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine*(Oru tn 53 väikeelamu laiendamise ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

08.04.2026. a taotles (taotlus nr. 2611002/03208) N. O. (taotleja) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Oru tn 53 väikeelamu laiendamiseks:

- olemasoleva väikeelamu (ehitisregistri kood: 118006385, edaspidi EHR) rekonstrueerimine ja laiendamine;
- laiendatava hoone maksimaalne kõrgus – 9 m ja ehitisealune pind – ca 85 m²;
- krundi pindala on 1471 m² ja katastritunnus 51105:001:0119.

Oru tn 53 kinnistu asub Paemurru linnaosas üksikelanute 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.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et kõnealuse üksikelanu püstitamine 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.

Vastavalt üldplaneeringu punktile 4.1.4.1 „Väike- ja ridaelamud“ maksimaalne hoonete alune lubatud pind Paemurru linnaosas on 30% ning ehitise maksimumkõrguseks võib olla 9 m. Maa-ameti ja ehitisregistri andmetest lähtudes on lisaks laiendatavale väikeelamule (EHR-kood: 118006385) Oru tn 53 krundil olemas ka teised ehitised, mille hoonealune pind kuulub samuti krundi hoonete aluse 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 hoonete alust protsenti. Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus lubada Oru tn 53 kinnistul asuva väikeelamu laiendamist ilma detailplaneeringut koostamata.

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

Projekteerimistingimuste eelnõu oli avaldatud ...04.2026 Narva linna kodulehel ..., kohalikus ajalehes Narvskaja Gazeta 23.04.2026 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 22.04.2026. a kuni04.2026. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (dokumendihaldussüsteemis (edaspidi DHS-is) 22.04.2026. 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
	N. O. (taotleja)		
Oru tn 53 (51105:001:0119)	N. K. (omanik)		
Oru tn 53b (51101:001:1287)	Kinnistusraamatus puuduvad andmed kinnistute omaniku kohta		
Kadastiku tn 15 (51101:001:1544)			
6. Paemurru tn 13 (51105:001:0032)	L. B. (naaber)		
	I. K (naaber)		
6. Paemurru tn 11a (51105:001:0089)	N. Z. (naaber)		
Oru tänav L5 (51101:001:0398)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (naaber)		
Oru tänav L4 (51101:001:0399)			
Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakond	Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakond kooskõlastas korralduse eelnõu järgmise märkusega: „Projekteerimisel palun arvestada, et maakatastrisse kantud krundi piirid ei pruugi kokku langeda tegelike krundi piiridega maastikul. Kui ehitise kavandatakse piiride lähedale, on soovitatav tellida katastrimõõdistamist piiride täpsustamiseks“.		

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 ...04.2026 a kuni ...05.2026. a. vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste eelnõule 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 11 kohaselt Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on planeerimisseaduse § 125 lõike 5 sätestatust tulenevalt vastavate korralduste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Oru tn 53, Narva aadressil asuva väikeelamu 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 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 teatavakstegemisest.

Katri Raik

Linnapea

Üllar Kaljuste

Linnasekretär

Projekteerimistingimused

ÜLDANDMED	<p>Krundi aadress: Oru tn 53 Tunnus: 51105:001:0119 Katastrijärgne maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa Krundi pindala: 1471 m² Kavandatav ehitustegevus: olemasoleva hoone laiendamine Üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve: väikeelamute maa-ala</p> <p><u>Ehitisregistri andmed:</u> Väikeelamu (EHR-kood: 118006385) 72 m², seisund – olemas (esmise kasutuselevõtu aasta – 1953 a.) Majandushoone (EHR-kood: 118006386) 22 m², seisund – olemas (esmise kasutuselevõtu aasta – 1953 a.) Kuur (EHR-kood: 220450335) 11 m², seisund – olemas Kaev (EHR-kood: 220450336) 2 m², seisund – olemas</p>
LÄHTEMATERJAL	<ul style="list-style-type: none"> • 08.04.2026 projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/03208 • Narva linna üldplaneering (kehtestatud 29.01.2026 nr 18)
ÜLDNÕUDED	<ol style="list-style-type: none"> 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 asja 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 alusplaanina kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Narva geodeesia ja maakorralduse osakonna geomöödistuste infosüsteemis (geoarhiiv.narva.ee). Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). Geodeetiline alusplaani 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“.

	<p>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”.</p>
<p>PROJEKTI KOOSSEIS</p>	<p>11. Esitada eraldi situatsiooniskeem, millel näidata ehitusjoon ja selle ligikaudne seotus naaberhoonete kaugusega tänavajoonest.</p> <p>12. 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 hoonete alune pind ja %, ning haljastuse protsent. Anda ehitise vertikaalsidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele). Asendiplaanil esitada lisaks tabel „Ehitiste eksplikatsioon” ning kinnistu tehnilised näitajad.</p> <p>13. 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.</p> <p>14. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega. Lammutuskava peab sisaldama ehitismaterjalide ja demonteeritavate seadmete taaskasutamise osa. Ehitusloa kohustusega ehitiste lammutamise kavandamisel tuleb ehitisregistri kaudu esitada koos projektiga ehitusloa taotlus ehitise lammutamiseks.</p> <p>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.</p> <p>16. Hoone aadress: näha ette aadressisilt 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“.</p> <p>17. Jäätmekäitlus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.</p>

<p>LINNAEHTUSLIKUD NÕUDED</p>	<p>18. Narva linna üldplaneeringu kohaselt asub Oru tn 53 kinnistu Paemurru linnaosas väikeelamute maa-ala juhtfunktsiooniga hoonestusalal.</p> <p>19. Hoonete alune suurim lubatud pind: 30% krundi pindalast (sh abihooned).</p> <p>20. Minimaalne nõutav haljastuse osakaal: vähemalt pool hoonestamata alast, st et hoonestamata alal paiknevate rajatiste, sh ka teede jm sillutatud alade ning kasvuhoonete, lehtlate jm pindala kokku ei tohi ületada haljastatud ala pindala.</p> <p>21. Püstitatavad hooned ja rajatised: vastavalt Narva linna üldplaneeringule on ühele krundile lubatud ehitada ainult üks elamu. Abihoonete arvu ei piirata.</p> <p>22. Hoonestusala: kõik olemasolevad ja projekteeritavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult Oru tn 53 kinnistu piirides. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.</p> <p>23. Kohustuslik ehitusjoon: hoone põhimahut paigutada ehitusjoonele: 5 - 6 m Oru tänava poolsest krundipiirist, paralleelselt Oru tänavaga.</p> <p>24. Haljastuse osakaal: vähemalt pool hoonestamata alast.</p>
<p>ARHITEKTUURSED NÕUDED</p>	<p>25. Laiendatav hoone: väikeelamu.</p> <p>26. Arhitektuur peab olema piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Ehitiste arhitektuur ja välisviimistlus peavad moodustama nii omavahel kui kõrvalasuvate hoonetega linnaehitusliku terviku.</p> <p>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.).</p> <p>28. Hoone katus: piirkonda arvestav.</p> <p>29. Ehitise maksimaalne lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast harjajooneni: 9 m.</p> <p>30. Abihoonete suurim lubatud kõrgus: 7,5 m.</p> <p>31. 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 minimaalselt 0,5 m, et võimaldada piirdevälise ala hooldust. Piirdeaedade lahendus kooskõlastada Narva Linnavalitsusega eskiisi staadiumis. Kinnistute vahelised piirdeaiad kooskõlastada naaberkinnisasja omanikuga.</p>

<p>NÕUDED VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONILE</p>	<p>32. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused. 33. Sadevee imbumine: lahendada krundi piires. 34. 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. 35. Täita Narva linna reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja nõudeid (https://www.riigiteataja.ee/akt/428092022028?leiaKehtiv)</p>
<p>NÕUDED LIIKLUSELE</p>	<p>36. Parkimine (sh külalisparkimine) lahendada krundi piires. 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. 37. Ligipääs: transpordi juurdepääs lubatud üksnes Oru tänavalt, jalakäijate ligipääs lubatud ka Oru tänavalt. 38. Krundisestete teede ja juurdepääsude materjalid: soovitame kasutada vett läbilaskvaid materjale, nagu murukivi, sõlmed vms.</p>
<p>ASJAÕIGUSSEADUSEST TULENEVAD NÕUDED</p>	<p>39. Juhul, kui kavandatav ehitus või rajatis (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. 40. Projekteerimisel tuleb teha koostööd krundi osas kehtivate kitsenduste omanikega, sh võrguvaldajatega.</p>