

## NARVA LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Narva

...04.2026 nr.....

**Projekteerimistingimuste kinnitamine***(Toivo tn 4 hooajalise elamu ja abihoone püstitamise ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

31.03.2026. a taotles (taotlus nr. 2611002/02666) N. K. (taotleja) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Toivo tn 4 kinnistul hooajalise elamu ja abihoone püstitamiseks:

- planeeritav hooajaline elamu on ca 80 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hoone;
- planeeritava hooajalise elamu maksimaalne kõrgus – 9 m;
  
- planeeritav abihoone on ca 49 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hoone;
- planeeritava abihoone maksimaalne kõrgus – 7,5 m;
  
- krundi pindala on 703 m<sup>2</sup> ja katastritunnus 51106:006:0022.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 30.03.2026.

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) ehitise sobitus mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Toivo tn 4 kinnistu asub hooajaliste elamute rajoonis. Krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 29.01.2026. a otsusega nr 18 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Toivo tn 4 maakasutuse juhtotstarbeks määratud hooajaliste elamute maa.

Vastavalt Narva linna üldplaneeringu punktile 4.1.4.4 „Suvilad“ maksimaalne lubatud hoonete alune protsent on 20% krundi pindalast. Hooajalise elamu maksimumkõrguseks võib olla 9 m ja abihoone – 7,5 m.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et hooajalise elamu ja abihoone püstitamine vastab Narva linna üldplaneeringu nõuetele juhul, kui uued hooned püstitatakse kooskõlas üldplaneeringu tingimustega, sh ei ületata lubatud hoonete aluse täisehituse protsenti, hoonete arvu ja nende kõrgust, ning haljastuse osakaal moodustab minimaalselt 20% Toivo tn 4 krundi pindalast, kuid mitte vähem, kui pool hoonestamata kinnistu pindalast.

Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata Toivo tn 4 kinnistul hooajalise elamu ja selle teenindava abihoone püstitamist juhul, kui kavandatav projekt on asjakohane ja arvestab ümbritsevate hoonetega nii mahult kui ka välimusest.

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 ...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 kuni ...05.2026. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (dokumendihaldussüsteemis (edaspidi DHS-is) ...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. K.  (taotleja)		
Toivo tn 4 (51106:006:0022)	J. J.		
Toivo tn 6 (1101:001:0278)	(omanik)		
Toivo-Tõnu kraav (51101:001:1064)	AÜ IVUŠKA (80015547)		
Kalle tänav // Toivo tänav // Tõnu tänav (51101:001:1058)	(naaber)		
Toivo tn 2 (51106:006:0046)	Eest Vabariik Maa- ja Ruumiamet  (naaber)	22.04.2026	
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 ...04.2026 a kuni ...04.2026. 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 otstarbelt 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 aadressil Toivo tn 4, Narva kavandatava hooajalise elamu ja abihoone 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

Narva Linnavalitsuse ...04.2026 korralduse nr ... lisa 1

Projekteerimistingimused

<p>ÜLDANDMED</p>	<p>Krundi aadress: Toivo tn 4  Tunnus: 51106:006:0022  Katastrijärgne maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa  Krundi pindala: 703 m<sup>2</sup>  Kavandatav ehitustegevus: hooajalise elamu ja abihoone püstitamine  Üldplaneeringu-järgne maakasutuse juhtotstarve: hooajaliste elamute maa   Ehitisregistris puuduvad andmed Toivo tn 4 kinnistu kohta</p>
<p>LÄHTEMATERJAL</p>	<p>— 31.03.2026. a Projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/02666  — Narva linna üldplaneering (kehtestatud 29.01.2026. a nr 18)  — Asendiplaan</p>
<p>ÜLDNÕUDED</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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 29.01.2026 otsusega nr 18 kehtestatud Narva Linna üldplaneering; Eesti Standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt” ning teised asja puudutavad õigusaktid.</li> <li>2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima vastava pädevusega vastutav spetsialist.</li> <li>3. Projekti ehitusloa taotluse esitada digitaalselt EHR-i süsteemi kaudu.</li> <li>4. Esitada naaberkruntide omanikutega kooskõlastatud projekt, kui ehitis projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 4,0 m. Arvamused esitada ehitusprojekti lisana.</li> <li>5. Narva Linnavalitsuse korraldusega kinnitatud projekteerimistingimused esitada ehitusprojekti lisana.</li> <li>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 alusplaani esitada ehitusprojekti lisana.</li> <li>7. Projektlahenduses tuleb arvesse võtta tuleohutuse seadust ja selle alusel kehtestatud määruseid.</li> <li>8. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleb projektis ära näidata ka lumepuhastamine katusele ja platsidelt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid jne.</li> <li>9. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.</li> </ol>

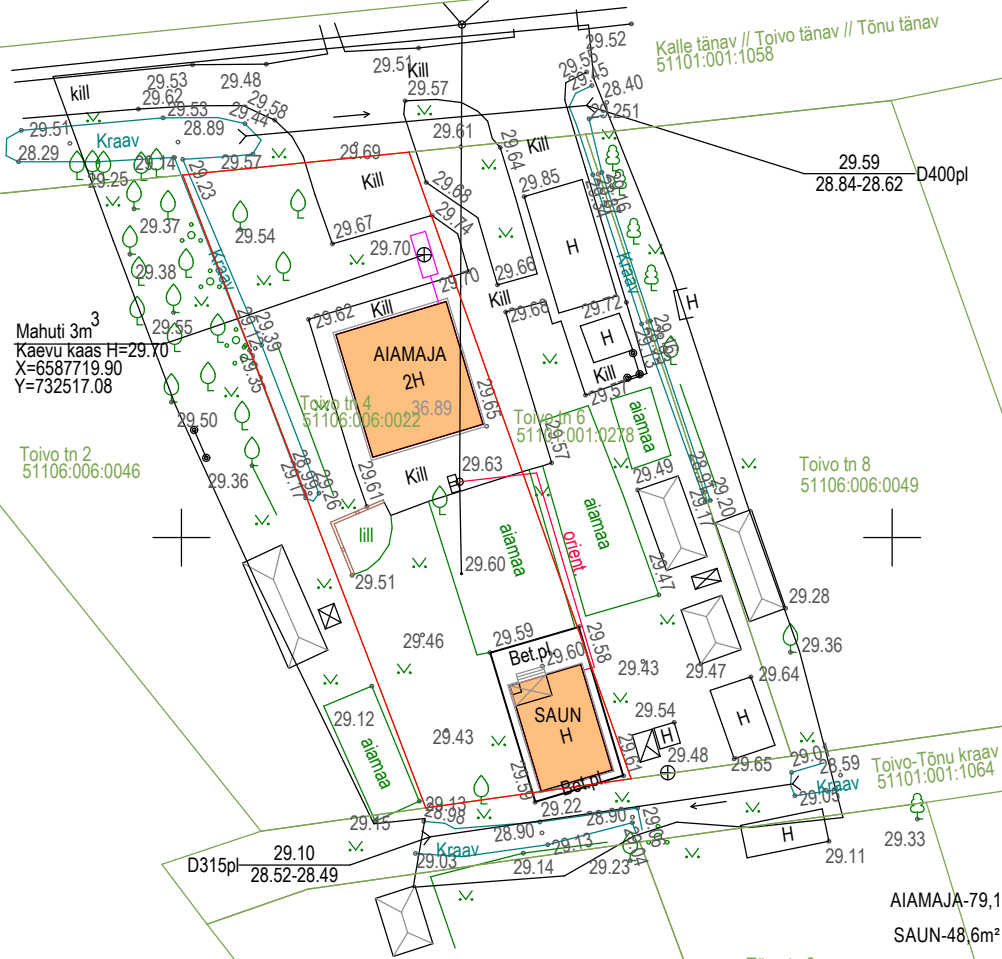
	<p>10. Esitada iga ehitise kasutamise otstarve ja kood. Ehitiste kasutamise otstarbed ja koodid esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.</p> <p>11. Jäätmekäitlus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele</p>
<p>PROJEKTI KOOSSEIS</p>	<p>12. Esitada situatsiooniskeem.</p> <p>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 liiklusuunad, prügikonteineri või -maja asukoht jne. Määratleda pinnakatted. Määrata hoonete alune suurim lubatud pind ja % 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.</p> <p>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.</p> <p>15. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjätmete kava koos käitluskohtade määramisega. Lammutuskava peab sisaldama ehitismaterjalide ja demonteeritavate seadmete taaskasutamise osa.</p> <p>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.</p>
<p>LINNAEHITUSLIKUD NÕUDED</p>	<p>17. Narva linna üldplaneeringu kohaselt asub Toivo tn 4 hooajaliste elamute maa juhtfunktsiooniga hoonestusalal.</p> <p>18. Hoonete alune suurim lubatud pind on 20% krundi pindalast.</p> <p>19. Püstitatavad hooned ja rajatised: vastavalt Narva linna üldplaneeringule ühele krundile on lubatud ehitada üks hooajaline elamu (aiamaja või suvila) ja maksimaalselt kaks abihoonet (sh väikehooned) (vt punkt 4.1.4.4). Hoonete ja väikeehitiste hulka ei loeta kasvuhoooneid ja rajatise nagu grillinurgad, lehtla, varikatused vms.</p> <p>20. Abihoone maksimaalne kõrgus on 7,5 m.</p> <p>21. Hooajalise elamu maksimaalne lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast harjajooneni: 9 m.</p>

	<p>22. Ehitiste paiknemine krundil: kõik olemasolevad ja projekteeritavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult Toivo tn 4 kinnistu piirides. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.</p> <p>23. Kraavides ja ojades ei tohi nendega piirnevate kruntide omanikud takistada veevoolu ega tekitada muu tegevusega kahju kraavi kinnistu omanikule ja teistele maaomanikele. Kraavid ja ojad tuleb kinnistu omanikul hoida korras, puhastada ja eemaldada puud, võsa ning veevoolu ja hooldust takistavad ehitised.</p> <p>24. Hoonestusala: Tänavajoont ei määrata. Hooned peavad paiknema Toivo tn 4 krundi piirides.</p>
<p>ARHITEKTUURSED NÕUDED</p>	<p>25. Püstitatavad hooned: hooajaline elamu (suvila) ja selle teenindav abihooned (saun).</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. Soovitav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk, klaas). Soovitav on vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms.).</p> <p>27. Hoonete katus: piirkonda sobiv.</p> <p>28. Maksimaalne korruselisus: kuni 2 maapealset korrust.</p> <p>29. Katusekate: plekk, kivi, betoon jms. Vältida imiteerivaid materjale.</p> <p>30. Hoone aadress: näha ette silt 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>31. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused.</p> <p>32. Sadevee imbumine lahendada krundisisiselt.</p> <p>33. Minimaalne nõutav haljastuse protsent : 20%. Minimaalne nõutav haljastuse osakaal on kõikidel maakasutuse juhtotstarvetel vähemalt pool hoonestamata alast, st et hoonestamata alal paiknevate rajatiste, sh ka teede jm sillutatud alade ning kasvuhoonete pindala ei tohi ületada haljastatud ala pindala, v.a juhul kui kehtiva üldplaneeringu ptk 4.1.4 ei ole määratud teisiti.</p> <p>34. Suvila krundil on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid läbipaistvaid aedu. Aiandusühistu välispiiridel paiknevate tänavate ääres on liiklusest tulenevate mõjude leevendamiseks lubatud kuni 2 m kõrgused aiad, mis ei pea olema läbipaistvad. Piirdeaiaid tuleb rajada üldjuhul mööda krundipiire. Juhul, kui piirdeaiaid paigutatakse krundi piirist sissepoole oma kinnistule, peab piirdeaia kaugus olema krundi piirist minimaalselt 0,5 m, et võimaldada piirdevälise ala hooldust.</p>
<p>NÕUDED VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONILE</p>	<p>35. Salvkaevu rajamisel tuleb esitada kohaliku omavalitsusele ehitusteatis koos selle juurde kuuluva dokumentatsiooniga.</p> <p>36. Puurkaevu rajamisel tuleb esitada kohaliku omavalitsusele Keskkonnaministri määrus nr 43 lisa 1 kohane asukohakoostõlõastuse taotlus ning edaspidi vastavalt § 15 puurkaevu või -augu ehitusloa saamiseks tuleb esitada käesoleva</p>

	<p>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 teate vormid“).</p> <p>37. Vastavalt veeseaduse § 154 tuleb tagada puur- ja salvkaevu hooldusala 10 m.</p> <p>38. Juhul, kui krundil puudub ühiskanalisatsioon, võib rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid (Veeseadus § 124 lg 6).</p> <p>39. Vastavalt ehitusseadustiku Lisale nr 1 kinnistu veevärgi- ja kanalisatsiooniorustiku (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.</p> <p>40. Hooajalise elamute piirkonnas võib kasutada kas kuivkäimlat (jäätmehoidja komposteeritakse), EU nõuetele vastav BIO-WC (jäätmehoidja utiliseeritakse vastavalt BIO-WC juhendile), või vesiklosetti, mille jaoks on välja ehitatud lokaalne kanalisatsioon.</p> <p>41. Täita Narva linna reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja nõudeid (<a href="https://www.riigiteataja.ee/akt/428092022028?leiaKehtiv">https://www.riigiteataja.ee/akt/428092022028?leiaKehtiv</a>)</p>
NÕUDED LIIKLUSELE	<p>42. Parkimine lahendada krundisiseselt, sh külalisparkimine. 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.</p> <p>43. Lubatud transpordi juurdepääs: Toivo tänava poolt.</p> <p>44. Jalakäijate ligipääs: Toivo tänava poolt.</p> <p>45. Teede ja juurdepääsude teekattematerjalid: nt kõvakate, teekatteivid, teekateplaadid, murukivi.</p>



732500  
6587750



Mahuti 3m<sup>3</sup>  
Kaevu kaas H=29.70  
X=6587719.90  
Y=732517.08

Toivo tn 2  
51106:006:0046

29.59  
28.84-28.62 D400pl

Toivo tn 8  
51106:006:0049

Toivo-Tõnu kraav  
51101:001:1064

D315pl  
28.52-28.49

AIAMAJA-79,1m<sup>2</sup>; h=6,60m  
SAUN-48,6m<sup>2</sup>; h=6,60m

Tõnu tn 3  
51106:006:0071

Tõnu tn 1  
51101:001:1929

- Katastritunnus
- Kruundi pindala, sihtotstarve
- Ehitiste alune maa pindala
- Täisehitusprotsent

51106:006:0022  
703,0m<sup>2</sup> elamumaa 100%  
127,7m<sup>2</sup> (79,1+48,6)  
18,2%.

Kõrgused EH2000 süsteemis.  
Koordinaadid L-EST97 süsteemis.  
Katastritruksüste piirid: Maa-amet 06.01.2026.a.  
Esitatud piirijoonte asukohad on informatiivsed

		töö nimi: Topograafiline plaan tehnovõrkudega			
aadress: Soldina tn. 12-105 Narva linn Tel:+372 53004579; geodeesia@infraekspert.ee MTR: EEG000340		töö aadress: Narva linn, Toivo tn 4,6			
Kontrollis	T.Lavginova	Töö nr.1621T	möödistamise aeg 09.01.2026.a.	Leht	Lehti
Möödistaja	A.Aleksandrov			1	1
Tellija	Jelena Jakovenko			M=1:500	