

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...07.2025 nr...

Projekteerimistingimuste kinnitamine*(2. Jõesuu tn 21 väikeelamu laiendamine ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

29.05.2025. a taotles (taotlus nr. 2511002/11954) Niina Kostina (taotleja) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi 2. Jõesuu tn 21 väikeelamu laiendamiseks vastavalt koos taotlusega esitatud asendiplaanile:

- olemasoleva väikeelamu (ehitisregistri (www.ehr.ee, edaspidi EHR) kood 118007170) osa lammutamine ja uue maapealse osa püstitamine koos laiendamisega üle 33% olemasolevast mahust;
- laiendatava hoone ehitisealune pind on ca 108 m²;
- krundi pindala on 778 m² ja katastritunnus 51104:002:0044.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 16.05.2025.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 1 detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus olemasoleva ehitusloakohustusliku hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust. Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 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 ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

2. Jõesuu tn 21 krundi sihtotstarve on elumumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on 2. Jõesuu tn 21 maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa. Vastavalt Narva linna üldplaneeringu punktile 2.2.4.2 „Väikeelamu alad“ on maksimaalne lubatud täisehituse protsent 20%.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et olemasoleva hoone (EHR-i kood 118007170) laiendamine on võimalik juhul, kui hoone laiendamisega ei ületata kehtiva Narva linna üldplaneeringuga lubatud krundi täisehituse protsenti – 20%, ning järgitakse piirkonna ajalooliselt väljakujunenud hoonestuslaadi.

Lähtudes eeltoodust kohalik omavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata 2. Jõesuu tn 21 krundil asuva väikeelamu laiendamist juhul, kui kavandatav projekt on heatasemeline ja arvestab ümbritsevate hoonetega nii mahult kui välimuselt.

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 17.07.2025 nr ...,06.2025 Narva linna veebilehel ..., Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiodulehel ...

Projekteerimistingimuste taotluse ja eelnõuga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva, ajavahemikul 17.07.2025. a kuni 01.08.2025. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse DHS-süsteemis 17.07.2025. a kirjad nr 4.2-4/5577-1 ja 4.2-4/5577-2) 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
	Niina Kostina (taotleja)		
2. Jõesuu tn 21 (51104:002:0044)	(omanik)		
2. Jõesuu tn 19 (51104:002:0048)	(naaber)		
2. Jõesuu tänav L1 (51101:001:0580)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (rg-kood 75039729) (naaber)		
2. Jõesuu tänava kraav (51101:001:1487)			
Jõesuu tn 54a (51104:002:0099)	(naaber)		
	Viru Elektrivõrgud OÜ		

*Vastavalt haldusmenetluse seadusele § 27 lg 2 elektrooniliselt kättesaadavaks tehtud või edastatud dokument loetakse kättetoimetatuks, kui dokument või teade dokumendi kättesaadavaks tegemise kohta on edastatud äriühingu äriregistrisse kantud elektronposti aadressile.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakonnal 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.

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 2. Jõesuu tn 21 aadressil asuva väikeelamu laiendamiseks 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: 2. Jõesuu tn 21 Tunnus: 51104:002:0044 Katastrijärgne maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa Krundi pindala: 778 m² Kavandata ehitustegevus: hoone laiendamine üle 33% Üldplaneeringu-järgne maakasutuse juhtotstarve: väikeelamumaa Ehitisregistri (www.ehr.ee, edaspidi EHR) andmed: - Majandushoone (EHR-i kood 118007173) 28 m², seisund olemas (esmise kasutuselevõtu aasta 1956) - Eramu (EHR-i kood 118007170) 60 m², seisund olemas (esmise kasutuselevõtu aasta 1956) - Käimla (EHR-i kood 220451550) 2 m², seisund olemas - Veetoru (EHR-i kood 220607357) 0,2 m², seisund püstitamisel
LÄHTEMATERJAL	- 29.05.2025. a. Projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/11954 - Koos taotlusega lisatud asendiplaan - Narva linna üldplaneering (kehtestatud 24.01.2013. a nr 3)
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 omanikega kooskõlastatud projekt, kui ehitis 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 geomöödistuste 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 katusest 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. Ehituprojekti 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 käitluskohtade määramisega. Lammutuskava peab sisaldama ehitusmaterjalide ja demonteeritavate seadmete taaskasutamise osa. Enne hoone osa lammutamist või ümberehitamist tuleb olemasolev hoone pildistada ja dokumenteerida. 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 mõõtmed. Krundi tänavaga piiramata küljes tuleb piirdeaed reeglina rajada krundi piirile. Kruntide vaheliste piirete puhul on vajalik võtta nõusolek naaberkruntide omanikelt.

LINNAEHTUSLIKUD
NÕUDED

19. Narva linna üldplaneeringu kohaselt asub 2. Jõesuu tn 21 väikeelamumaa juhtfunktsiooniga hoonestusalal.
20. Krundi maksimaalne täisehituse protsent: 20%. Olemasoleva hoone (EHR-i kood 118007170) laiendamine on võimalik juhul, kui hoone laiendamisega ei ületata kehtiva üldplaneeringuga lubatud krundi täisehituse protsenti.
21. Hoonete ja rajatiste arv krundil: vastavalt Narva linna üldplaneeringu nõuetele ühele krundile on lubatud püstitada kuni 3 hoonet: üks väikeelamu ja maksimaalselt kaks alla 20 m² suurust abihoonet. Abihoonete ja elamu püstitamisel tuleb jälgida projekteerimistingimuste punkti 20 nõudeid.
22. Kõik ebaseaduslikult ehitatud/rekonstrueeritud abihooned tuleb kas lammutada või kanda ehitisregistrisse, esitades kas auditid või ehitusprojektid ning vastavad lubade taotlused või teatised.
23. Ehitiste paiknemine krundil: kõik olemasolevad ja projekteeritavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult 2. Jõesuu tn 21 kinnistu piirides. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
24. Ehitusjoon: juhinduda 2. Jõesuu tn 19 ja 2. Jõesuu tn 23 tänavapoolsetest hoonetest tekkivast tänavajoonest.
25. Ehitusprojekti koostamisel tuleb teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

ARHITEKTUURSED
NÕUDED

26. Laiendatav 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. Hoone maht peab järgima vähemalt tänava poolsel küljel ajaloolist mahtu ja proportsioone, välisviimistlusena kasutada olemasoleva hoone viimistlusega sarnaseid seinte ja karniisi laudiste profile jms. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms.).
28. Hoone katus: piirkonda sobiv.
29. Ehitise maksimaalne lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast harjajooneni: 8,5 m.
30. Katusekate: plekk, kivi, betoon jms. Vältida imiteerivaid materjale.
31. 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“.
32. Sadevee imbumine lahendada krundisiseseelt.
33. Minimaalne nõutav haljastuse protsent: 50%.
34. 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.

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 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 2. Jõesuu tänav L1 tänava poolt. 40. Teede ja juurdepääsude teekattmaterjalid: nt kõvakate, teekatteivid, teekateplaadid, murukivi.

