Eelnõu

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva ...07.2026 nr...

Projekteerimistingimuste kinnitamine
(Aasa tn 27, Narva väikeelamu püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

29.04.2026. a. taotles (taotlus nr. 2611002/03913) OÜ Narva Ehitusprojekt (registrikood 11002901) (taotleja) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Aasa tn 27 väikeelamu püstitamiseks vastavalt koos taotlusega esitatud asendiskeemile:

- planeeritav väikeelamu on kahekorruseline hoone, ehitisealuse pinnaga ca 120 m^2;
- püstitatava hoone katuse kalle 20–25 kraadi;
- krundi pindala on 600 m² ja katastritunnus 51102:001:0034.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 11.09.2025.

Aasa tn 27 kinnistu asub Kesklinna osas väikeelamute maa-alal. 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 üksikelamu püstitamine vastab Narva linna üldplaneeringu nõuetele juhul, kui uus hoone püstitatakse kooskõlas üldplaneeringu tingimustega, hoone arvestab ümbritseva hoonestusega ning järgib piirkonnas valdavat ehitusjoont.

Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus lubada Aasa tn 27 kinnistule kõnealuse väikeelamu 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 Gorod ....06.2026 nr ..., ...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 29.06.2026. a kuni ...06.2026. a. EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse DHS-süsteemis 29.06.2026. a kirjad nr 4.2-4/5051-1 ja 4.2-4/5051-2) projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada:

Kinnisasja aadress ja katastritunnus	**Kooskõlastaja või arvamuse avaldaja**	**Kirja kättesaamise kuupäev**	**Arvamus/nõusolek**
	OÜ Narva Ehitusprojekt (registrikood 11002901) (taotleja)		
Aasa tn 27 (51102:001:0034)	A. Š. (omanik)		
Aasa tn 25 (51102:001:0035)	A.G. ja N.D. (naabrid)		
Aasa tn 3 (51102:001:0001)	R. T. (naaber)		
Aasa tn 29 (51102:001:0152)	Amanta realty OÜ (registrikood 12012310) (naaber)		
Aasa tänav (51102:001:0114)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (registrikood 75039729) (naaber)	29.06.2026	
	Viru Elektrivõrgud OÜ (registrikood 10855041)		
Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakond		Märkus: „Piirdeaia paigaldamise puhul on soovitatav täpsustada piiri asukoht maastikul või kooskõlastada piirdeaia asukoht piirinaabritega“.	

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 otstarbelt 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 Aasa tn 27 aadressile 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

Sergei Solodov
Juriidilise ja personaliteenistuse juhataja (linnasekretäri kohusetäitja)

Narva Linnavalitsuse ..07.2026 korralduse nr ... lisa 1

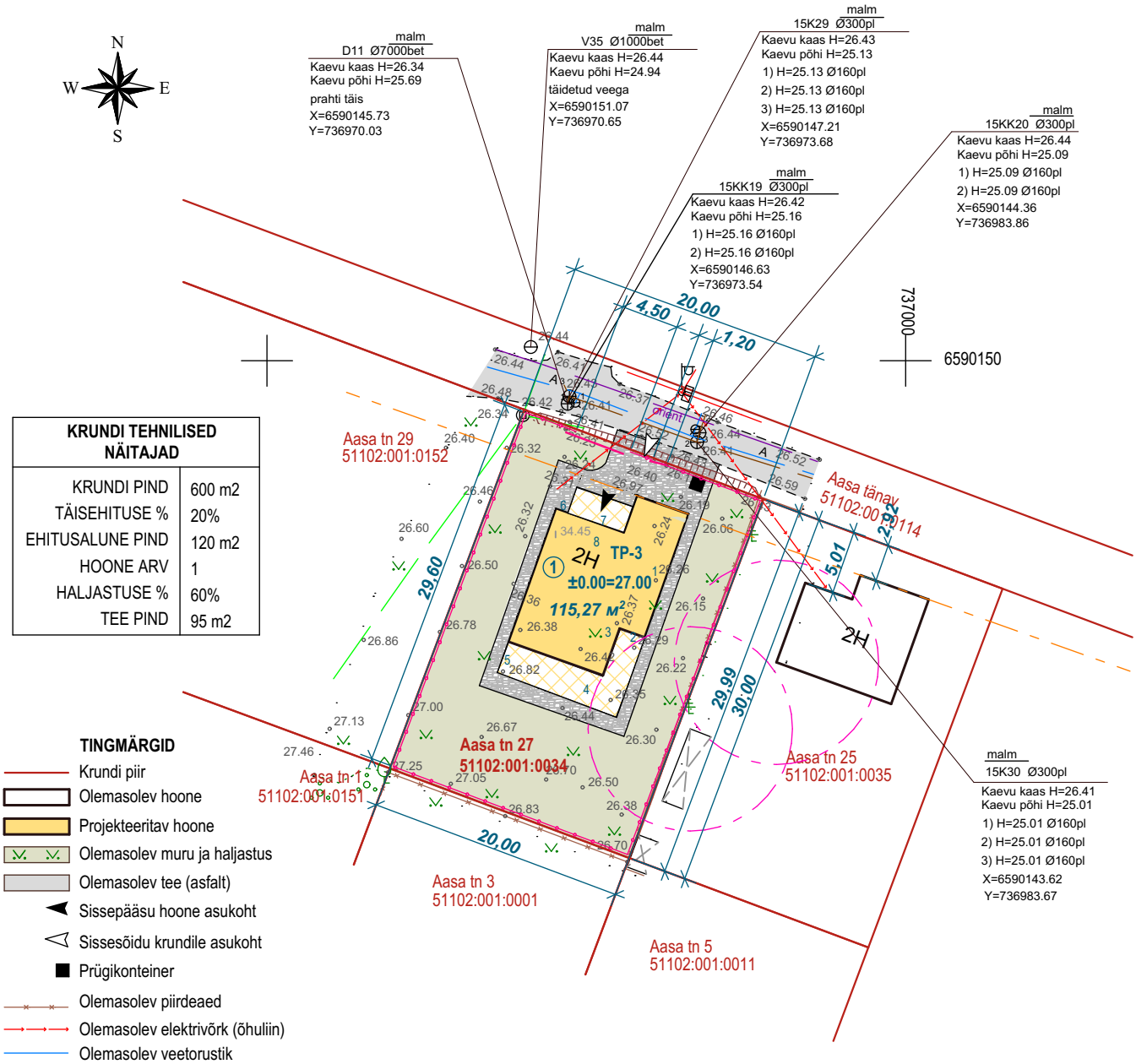
Projekteerimistingimused

ÜLDANDMED	Krundi aadress: Aasa tn 27 Tunnus: 51102:001:0034 Katastrijärgne maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa Krundi pindala: 600 m² Kavandatav ehitustegevus: hoone püstitamine Üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve: väikeelamute maa-ala <u>Ehitisregistri andmed:</u> eramu (EHR kood 118009392) 77 m², seisund – olemas, kasutuselevõtu aasta – 1970 a. kuur (EHR kood 220451036) 19 m², seisund – olemas kuur (EHR kood 220451216) 5 m², seisund – olemas gaasitorustik (EHR kood 221500787), seisund – püstitamisel külmaveetorustik (EHR kood 221504861) 1,5 m², seisund – püstitamisel kanalisatsioonitorustik (EHR kood 221504863) 2,9 m², seisund – püstitamisel
LÄHTEMATERJAL	• 29.04.2026 projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/03913 • Narva linna üldplaneering (kehtestatud 29.01.2026 nr 18) • Asendiskeem
ÜLDNÕUDED	1. Projekti koostamisel juhinduda 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 projekteerimis-tingimused esitada ehitusprojekti lisana. 6. Hoone ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga eskiisi staadiumis. 7. Ehitusprojekti alusplaanina 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.

	8. Võtta arvesse tuleohutuse seadust ja selle alusel kehtestatud määrusi. 9. 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. 10. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. 11. 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”.
PROJEKTI KOOSSEIS	12. Esitada eraldi situatsiooniskeem, millel näidata ehitusjoon ja selle ligikaudne seotus naaberhoonete kaugusega tänavajoonest. 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 liiklussuunad, prügikonteineri või -maja asukoht jne. Määratleda pinnakatted. Määrata krundi täisehituse ja haljastuse protsent. Anda ehitise vertikaalsidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele). Asendiplaanil esitada lisaks tabel „Ehitiste eksplikatsioon” ning kinnistu tehnilised näitajad. 14. 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. 15. 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 ehitisregistri kaudu esitada koos projektiga ehitusloa taotlus ehitise lammutamiseks. 16. 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.

	17. 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“. 18. Jäätmekäitlus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.
LINNAEHITUSLIKUD NÕUDED	19. Narva linna üldplaneeringu kohaselt asub Aasa tn 27 Kesklinna linnaosas väikeelamute maa-ala juhtfunktsiooniga hoonestusalal. 20. Hoonete alune suurim lubatud pind on 20% krundi pindalast. 21. 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. 22. Püstitatavad hooned ja rajatised: vastavalt Narva linna üldplaneeringule on ühele krundile lubatud ehitada ainult üks elamu. Abihoonete arvu ei piirata. 23. Hoonestusala: kõik olemasolevad ja projekteeritavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult Aasa tn 27 kinnistu piirides. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi. 24. Kohustuslik ehitusjoon: paralleelselt Aasa tänava poolse kinnistu piiriga. Juhinduda Aasa tn 25, Aasa tn 23, ja Aasa tn 21 tänavapoolsest tekkivast tänavajoonest. 25. Haljastuse osakaal: vähemalt pool hoonestamata alast
ARHITEKTUURSED NÕUDED	26. Püstitatav hoone: üksikelamu. 27. Arhitektuur peab olema piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Ehitiste arhitektuur ja välisviimistlus peavad moodustama nii omavahel kui kõrvalasuvate hoonetega linnaehitusliku terviku. 28. 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.). 29. Hoone katus: püstitatava hoone katuse kalle: 20–25 kraadi. Katuseharja suund – paralleelselt Aasa tänavaga. 30. Ehitise maksimaalne lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast harjajooneni: 9 m. 31. Abihoonete suurim lubatud kõrgus: 7,5 m. 32. Piirdeaedade lahendus kooskõlastada Narva Linnavalitsusega eskiisi staadiumis. Kinnistute vahelised piirdeaiad kooskõlastada naaberkinnisasja omanikuga.

	33. Piirded: Lähtuda tänaval väljakujunenud piirdeaedade kõrgusest ja iseloomust. Tänavapoolsed rajatised peavad olema kooskõlas kavandatava hoonega. Piirded on soovitav 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 piirdeaia kaugus olema krundi piirist minimaalselt 0,5 m, et võimaldada piirdevälise ala hooldust.
NÕUDED VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONILE	34. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused. 35. Sadevee imbumine: lahendada krundi piires. 36. 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. 37. Täita Narva linna reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja nõudeid (https://www.riigiteataja.ee/akt/428092022028?leiaKehtiv)
NÕUDED LIIKLUSELE	38. 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. 39. Ligipääs: transpordi juurdepääs lubatud Aasa tänavalt, jalakäijate ligipääs lubatud ka Aasa tänavalt. 40. Krundisiseste teede ja juurdepääsude materjalid: soovitame kasutada vett läbilaskvaid materjale, nagu murukivi, sõelmed vms.
ASJAÕIGUSSEADUSEST TULENEVAD NÕUDED	41. Juhul, kui kavandatav ehitis 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. 42. Projekteerimisel tuleb teha koostööd krundi osas kehtivate kitsenduste omanikega, sh võrguvaldajatega.



KRUNDI TEHNILISED NÄITAJAD	
KRUNDI PIND	600 m2
TÄISEHITUSE %	20%
EHITUSALUNE PIND	120 m2
HOONE ARV	1
HALJASTUSE %	60%
TEE PIND	95 m2

TINGMÄRGID

- Krundi piir
- Olemasolev hoone
- Projekteeritav hoone
- Olemasolev muru ja haljastus
- Olemasolev tee (asfalt)
- Sissepääsu hoone asukoht
- Sissesõidu krundile asukoht
- Prügikonteiner
- Olemasolev piirdeaed
- Olemasolev elektrivõrk (õhuliin)
- Olemasolev veetorustik
- Olemasolev kanalis.torustik
- Olemasolev gaasivõrk
- Olemasolev drenaž.torustik
- Projekteeritav piirdeaed (99,6 j.m)
- Projekteeritav värav
- Projekteeritav jälgvärav
- W1 Projekteeritav elektrivõrk
- V1 Projekteeritav veetorustik
- K1 Projekteeritav kanalis.torustik
- G1 Projekteeritav gaasivõrk
- D1 Projekteeritav drenaž.torustik

EHITISTE TEHNILISED NÄITAJAD

N/N	EHITUSE NIMETUS	EHITUSREGIISTRI KOOD	HOONEALUNE PIND, m²	SULETUD NETTOPIND, m²	EHITUS MAHT, m³	MÄRKUSED
1	HOONE (ERAMU)	-	120,0	144,0	950,0	projekteeritav
2	RAJATIS (piirdeaed)	-	-	-	-	projekteeritav
3	RAJATIS (veetorustik)	-	-	-	-	projekteeritav
4	RAJATIS (kanalisiooni torustik)	-	-	-	-	projekteeritav
5	RAJATIS (gaasitorustik)	-	-	-	-	projekteeritav