

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 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.

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 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 vaikumisi 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 sätestatud 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 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