

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...08.2026 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine*(Palavuse tn 54 hooajalise elamu püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

24.07.2026. a taotles (taotlus nr. 2611002/04631) Friedental Rahuorg Arhitektid OÜ (taotleja) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Palavuse tn 54 kinnistul hooajalise elamu püstitamiseks:

- planeeritava hooajalise elamu maksimaalne kõrgus – 9 m; katusekalle: kuni 45°
- vaadeldava krundi pindala on 973 m² ja katastritunnus 51107:004:0203.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 25.05.2026.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 5 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Projekteerimistingimusi võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad piisavad ehitustingimused, kuid ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.

Palavuse tn 54 kinnistu asub hooajaliste elamute maa-alal. Krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 29.01.2026. a otsusega nr 18 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Palavuse tn 54 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 püstitamine vastab Narva linna üldplaneeringu nõuetele juhul, kui uus hoone püstitatakse kooskõlas üldplaneeringu tingimustega, sh ei ületata lubatud hoonete aluse täisehituse protsenti, hoonete arvu ja nende kõrgust, ning haljastuse osakaal moodustab minimaalselt 20% Palavuse tn 54 pindalast, kuid mitte vähem, kui pool hoonestamata kinnistu pindalast.

Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata Palavuse tn 54 kinnistul hooajalise elamu 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. Projekteeerimistingimuste eelnõu oli avaldatud ...07.2026 Narva linna kodulehel ..., kohalikus ajalehes Gorod 31.07.2026 nr ... ja Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel ... Projekteeerimistingimuste taotluse ja eelnõuga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva, ajavahemikul 27.07.2026. a kuni 17.08.2026. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (dokumendihaldussüsteemis (edaspidi DHS-is) 27.07.2026. 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
	Friedental Rahuorg Arhitektid OÜ (taotleja)		
Palavuse tn 54 (51107:004:0203)	M. D. (omanik)		
Palavuse tn 52 (51107:004:0270)	J. G. (naaber)		
Palavuse tn 56 (51107:004:0143)	T. V. (naaber)		
Palavuse tänav (51101:001:2075)	AÜ Baltika (80021938) (naaber)		
Oja tn 53 (51107:004:0037)	A. S. (naaber)		
	E.S. (naaber)		
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 vaikinisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Ajavahemikul 31.07.2026 a kuni ...08.2026. 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 lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.
- 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 Palavuse tn 54, Narva kavandatava hooajalise elamu 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.

Jaan Toots

Linnapea

Sergei Solodov

Juriidilise ja personaliteenistuse juhataja
(linnasekretäri kohusetäitja)