

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...08.2026 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine*(Pargi tn 3 väikeelamu püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

01.07.2026. a taotles (taotlus nr. 2611002/05558) R. I. (taotleja) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Pargi tn 3 väikeelamu püstitamiseks vastavalt koos taotlusega esitatud asendiskeemile:

- uus hoone planeeritakse olemasoleva väikeelamu (ehr-i kood: 118003073) asemel. Olemasoleva hoone lammutamiseks on väljastatud ehitusluba nr. 2412271/05645;
- planeeritav uus väikeelamu on kelpkatusega ühekorruseline hoone;
- planeeritava hoone ehitisealune pind - ca 200 m² ja kõrgus – ca 5,9 m;
- krundi pindala on 1302 m² ja katastritunnus 51104:004:0172.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 13.07.2026.

Pargi tn 3 kinnistu asub Suthoffi linnaosas üksikelamute piirkonnas. Krundi sihtotstarve on elumumaa 100%. Narva linna üldplaneeringuga (kehtestatud Narva Linnavolikogu 29.01.2026. a otsusega nr 18) on kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamu maa-ala.

Antud kinnistu jääb osaliselt Narva jõe kalda piiranguvööndisse. Looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 37 lg 1 p 2 kohaselt ranna või kalda piiranguvööndi laius on üle kümne hektari suurusel järvel ja tehisjärvel ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 100 meetrit.

Vastavalt Looduskaitseaduse § 37 lg 3 ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud reoveesette laotamine, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine.

Pargi tn 3 kinnistu ja seda ümbritsev väikeelamute ala asub Ida-Viru maakonna teemaplaneeringuga “Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” määratud Narva väärtusliku maastiku alal. Narva väärtuslik maastik on kultuurilis-ajalooline maastik looduskauni jõe kaldal, mis hõlmab Narva ajaloolist linnalist keskkonda ning sellega piirnevaid jõeäärseid alasid (üldplaneeringu seletuskiri p 4.3.5.1).

Uue väikeelamu ja tulevikus võimalike abihoonete projekteerimisel tuleb arvestada kehtiva üldplaneeringu nõuetega: „Maastiku väärtuste esiletoomiseks on oluline samas väärtuslike vaatekohtade säilimine ja vaadete avamine. Vastavad kohad on kantud planeeringu joonisele (vt ka ptk 4.3.5.4)”.

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 otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et kõnealuse väikeelamu püstitamine väljakujunenud väikeelamu piirkonnas vastab Narva linna üldplaneeringu nõuetele eeldusel, et uus hoone püstitatakse kooskõlas kõigi üldplaneeringu tingimustega (sh nõuded väikeelamutele, keskkonna ja väärtuste säilitamise tingimused jm), hoone arvestab ümbritseva väljakujunenud hoonestuslaadiga nii mahu kui ka välimuse poolest ning järgib piirkonnas valdavat ehitusjoont.

Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus lubada Pargi tn 3 kinnistule kõnealuse üksikelamu püstitamist detailplaneeringut koostamata.

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel avatud menetlusena.

Projekteerimistingimuste eelnõu oli avaldatud ...07.2026 Narva linna kodulehel ..., kohalikus ajalehes Gorod ...07.2026 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 ...07.2026. a kuni ...08.2026. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (dokumendihaldussüsteemis (edaspidi DHS-is) ...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 ehitis või ehitamine puudutada:

Kinnisasja aadress ja katastritunnus	Kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	Kirja kättesaamise kuupäev	Arvamus/nõusolek
	R. I. (taotleja)		
Pargi tn 3 (51104:004:0172)	V. M. (omanik)		
Pargi põik 8 (51104:004:0082)	A. K. (naaber)		
Jõesuu tn 27a (51104:004:0152)	Ida-Eesti Pimedate Ühing (registrikood 80054048)		
Pargi tn 1 (51104:004:0116)	V. Z. (naaber)		
Pargi tänav (51104:004:0216)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (naaber)		

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 49 lõikele 2 haldusorgan määrab ettepanekute ja vastuväidete esitamiseks tähtaja, mis ei või olla lühem kui kaks nädalat väljapaneku algusest

Narva Vesi AS (Registrikood 10369373)		
Viru Elektrivõrgud OÜ (10855041)		
Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakond	Puuduvad märkused projekteerimistingimuste korralduse eelnõu kohta	

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 ...07.2026 a kuni ...08.2026. 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 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 Pargi tn 3, Narva kavandatava väikeelamu 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 jõustumisest.
- 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.

Linnapea

Juriidilise ja personaliteenistuse juhataja
(linnasekretäri kohusetäitja)