

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...11.2025 nr...

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Nirgi tn 22 hooajalise elamu laiendamise ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

25.09.2025. a taotles (taotlus nr. 2511002/15214) eraisik A. P. (taotleja) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Nirgi tn 22 hooajalise elamu laiendamiseks üle 33% esialgsest hoone mahust:

- olemasolevat hooajalist elamut (ehitisregistri kood: 120872589, edaspidi EHR) planeeritakse laiendada juurdeehituse ja teise korruse ehitamise arvelt.
- planeeritava hoone maksimaalne kõrgus – 7,5 m ja ehitisealune pind – ca 90 m².
- krundi pindala on 468 m² ja katastritunnus 51106:002:0071.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 25.09.2025.

Nirgi tn 22 kinnistu asub hooajaliste elamute rajoonis. Krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on Nirgi tn 22 maakasutuse juhtotstarbeks määratud hooajaliste elamute maa.

Vastavalt üldplaneeringu punktile 2.2.4.3 „Hooajalised elamud ja suvilad“ maksimaalne lubatud täisehituse protsent on 20% ning ehitise maksimumkõrguseks võib olla 7,5 m.

Maa-ameti ja ehitisregistri andmetest lähtudes on lisaks laiendatavale hooajalise elamule (EHR-i kood:120872589) Nirgi tn 22 krundil olemas ka teised ehitised, mille ehitisealune pind kuulub samuti krundi täisehituse 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 täisehituse protsenti.

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) 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.

Lähtudes eeltoodust kohalik omavalitsus võib lubada detailplaneeringut koostamata Nirgi tn 22 hooajalise elamu laiendamist juhul, kui kavandatav projekt on asjakohane ja arvestab ümbritsevate hoonetega nii mahult, kui ka välimuselt. Juhul, kui laiendatav hoone väljub kinnistu piiridest naaberkinnistule, tuleb koos ehitusloa taotlusega esitada selle naaberkinnistu omaniku nõusolek.

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 31 lg 1 pädev asutus otsustab projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tuleb korraldada planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul.

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

Projekteerimistingimuste korralduse eelnõu oli avaldatud kohalikus ajalehes Narvskaja Gazeta 16.10.2025 nr ..., 13.10.2025 Narva linna veebilehel ... 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 13.10.2025. a kuni 10.11.2025. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse DHS-süsteemis 13.10.2025. 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
	Eraisik A.P. (taotleja)		
Nirgi tn 22 (51106:002:0071)	D.P. (omanik)		
AÜ Narva Ogonjok (51106:002:0094)	AÜ Narva Ogonjok (reg.kood 80069419) (naaber)		
Nirgi tn 20 (51106:002:0046)	D.B. (naaber)		
Kähriku tn 19 (51106:002:0088)	Ühisomanikud S. Š. ja E. G. (naabrid)		
Rebase tn 24 (51106:002:0083)	Y. T. (naaber)		

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti **geodeesia ja maakorralduse osakond** kooskõlastas projekteerimistingimuste korralduse eelnõu märkustega:

„Esitatud asendiplaanil asub rekonstrueeritav aiamaa osaliselt väljaspool krundi piiri. Katastriplaani kohaselt asub maja krundi piirides. Seega, märkusi ei ole tingimusel, kui maja ei ole Nirgi tänava poole laiendatud. Aga kuna plaanimaterjali alusel moodustatud maaüksuse tegelikud piirid erinevad katastrisse kantud piiridega, siis on soovitatav täpsustada piiride kulgemine maastikul, ehk tellida katastrimõõdistamist“.

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.

Ajavahemikul 16.10.2025 a kuni10.2025. a. vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste kavandile ei ole laekunud.

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 Nirgi tn 22, Narva aadressil asuva hooajalise elamu 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