

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...03.2026 nr...

Projekteerimistingimuste kinnitamine*(Oru tn 22 väikeelamu püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)***1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

15.10.2025. a. taotles (taotlus nr. 2511002/15783) L. Z. (taotleja) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt (edaspidi ALPA) projekteerimistingimusi Oru tn 22 väikeelamu püstitamiseks:

- projekteeritav hoone on ühekorruseline;
- kavandatava hoone kõrgus - ca 6 m ja ehitisealune pind - ca 210 m²;
- vana olemasolev eramu (ehitisregistri (www.ehr.ee, edaspidi EHR) kood 118006805) lammutatakse;
- krundi pindala on 1130 m² ja katastritunnus 51105:001:0090.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 15.10.2025.

Oru tn 22 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.

Kinnistu eelnevale omanikule on 04.12.2008 väljastatud ehitisluba nr 14870 väikeelamu püstitamiseks, ehitustöödega on alustatud 2010. aastal (ehitamise alustamise teatis nr 19172). Ehitisluba on jäänud realiseerimata, kuid uus omanik soovib püstitada uue väikeelamu samale asukohale kasutades ära õiguslikul alusel püstitatud hooneosasisid. Kuivõrd hoone püstitamine antud asukohale on alanud õiguslikul alusel ja kinnistu uuel omanikul tekkinud õigustatud ootus ehitusõigusele antud asukohas vaatamata hilisematele muudatustele õigusaktides, leiab ALPA, et linnavalitsusel on õigus väljastada projekteerimistingimused uue ehitusprojekti koostamiseks antud asukohale juhul, kui planeeritava hoone asukoht ja tänavapoolne ehitusjoon on täies ulatuses kooskõlas Narva Linnavalitsuse 03.12.2008 korralduse nr 1574-k alusel väljastatud ehitusloa nr 14870 aluseks olnud ehitusprojektiga. Uut väikeelamut ei ole lubatud püstitada tänavale lähemale kui korraldusega nr 1574-k lubatud.

Lähtuvalt väljakujunenud hoonestuslaadist tuleb Oru tn 22 krundi tänavapoolsesse ossa kavandada muu abihoone (garaaž, saun või ms) selliselt, et abihoone asuks tänava väljakujunenud ehitusjoonel.

ALPA on seisukohal, et kõnealuse üksikelamu püstitamine eeltoodud põhimõtetest lähtuvalt 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.

Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus lubada Oru tn 22 kinnistule kõnealuse üksikelamu 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 Narvskaja Gazeta 12.03.2026 nr ..., ...03.2026 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 12.03.2026. a kuni ...03.2026. a.

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (dokumendihaldussüsteemis (edaspidi DHS-is) ...03.2026. a kirjad nr ... ja ...) projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitist või ehitamine puudutada:

Kinnisasja aadress ja katastritunnus	Kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	Kirja kättesaamise kuupäev	Arvamus/nõusolek
	L. Z. (taotleja)		
Oru tn 22 (51105:001:0090)	A. P. ja O. P. (omanikud)		
Oru tn 24 (51105:001:0079)	V. Z. (naaber)		
	A. L. (naaber)		
3. Paemurru tn 6 (51101:001:1995)	Maa- ja Ruumiamet (naaber)		
2. Paemurru tn 5 (51105:001:0051)	T. K. (naaber)		
	V. S. (naaber)		
2. Paemurru tn 7 (51105:001:0062)	B. M. (naaber)		
Oru tänav L3 (51101:001:0400)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (rg-kood 75039729) (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 vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Ajavahemikul 12.03.2026 a kuni ...03.2026. 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 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 Oru tn 22 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

Üllar Kaljuste
Linnasekretär