

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

...02.2026 nr.....

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

27.01.2026 taotlesid (taotlus nr. 2611002/00602) eraisikud T.R. ning S.G. (üks kaasomanikest) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt Tähe tn 5 ja selle lähiala detailplaneeringut (kehtestatud 24.05.2007 Narva Linnavolikogu otsusega nr 227) täpsustavaid projekteerimistingimusi Tähe tn 3 üksikelamu püstitamiseks:

- planeeritav üksikelamu on üle 60 m² ehitisealuse pindalaga;
- krundi pindala on 1190 m² ja katastritunnus [51104:004:0194](#).
- krundil kehtib Tähe tn 5 ja lähiala detailplaneering (24.05.2007 nr 227)

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 27.01.2026.

Tähe tn 3 kinnistu asub Suthoffi linnaosas üksikelamute piirkonnas. Krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva linna üldplaneeringuga (Narva Linnavolikogu 27.01.2026 otsus nr 18) on kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamute maa-ala.

Kehtiva Tähe tn 5 ja selle lähiala detailplaneeringu järgi peavad hoonete põhifassaadid asuma kohustuslikul ehitusjoonel 5,5 m kaugusel tänavapoolsest krundipiirist, lubatud katusekallete vahemik on 40-50 kraadi.

Krundil on hakatud ehitama kahe korteriga elamut 04.08.2016 väljastatud ehitusloa nr 1612271/10479 alusel. Sarnaselt kõrvalasuva Tähe tn 5 hoonega on hoone paigutatud kohustuslikust ehitusjoonest kaugemale. Kohustusliku ehitusjooneni ulatus väljastatud ehitusloa aluseks olnud projektis auto varikatus. Ehitusega jõuti esimese korruse seinte üles ladumiseni ning seejärel on ehitus hüljatud. 2016. aastal väljastatud ehitusluba kehtis seitse aastat ning on nüüdseks aegunud.

12.08.2024 väljastas Narva Linnavalitsus Tähe tn 5 ja selle lähiala detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused, millega lubati taotlejale detailplaneeringus lubatust vabam katusekallete vahemik: 30–50 kraadi. Ehitusjoone küsimust 2024. aastal väljastatud projekteerimistingimused ei käsitle, kuna seda ei taotletud.

Taotleja eesmärk on nüüd ehitada juba varem väljastatud ehitusloa alusel püstitatud vundamendile ühekorruseline eramu sarnase ehitisealuse pindalaga ning kasutades osaliselt olemasolevaid seinu. Kavandatav hoone asub kohustuslikust ehitusjoonest 5,5 meetrit tagapool. Taotleja viitab taotluses kõrvalasuva Tähe tn 5 hoonega loodud uuele ehitusjoonele.

Vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 1 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral anda põhjendatud juhul ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta;
- 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia.

Taotletav tegevus arvestab EhS § 27 lg 2 tingimustega ning vastavalt lg 3 ei anta tingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks.

Lähtudes projekteerimistingimuste taotlusest on ilmnunud uueks asjaoluks detailplaneeringu kehtestamise järel väljastatud ehitusload Tähe tn 3 ja Tähe tn 5 kruntidele, mistõttu on käsitletavas tänavalõigis välja kujunenud uus ehitusjoon. Kavandatava hoone paigutamine käsitletavas tänavalõigis kujunenud uuele hoonestusjoonele toetab olemasoleva ruumilise struktuuri järjepidevust ning tagab tänavaruumis terviklikuma ruumilise lahenduse võrreldes olukorraga, mis tekiks üksnes detailplaneeringus sätestatud ehitusjoont järgides.

Samuti lubatakse (sarnaselt 12.08.2024 väljastatud projekteerimistingimustega) detailplaneeringus lubatust vabam katusekallete vahemik: 30–50 kraadi.

Uue ehitusjoone defineerimisel ja katusekalde lubatud vahemiku suurendamisel täpsustatakse detailplaneeringu lahendust EhS § 27 lg 4 p 4 toodud arhitektuuriliste, ehituslike või kujunduslike tingimuste ulatuses.

Krundi sihtotstarve ja muud detailplaneeringus määratud tingimused jäävad muutmata. Planeeritav hoone arvestab piirkonna hoonestuslaadi ning mahu- ja kasutusfunktsiooniga. Otsus ei põhjusta naaberhoonete insolatsiooni olulist halvenemist ega naaberkinnistute kasutusõiguse olulist piirangut.

Lähtudes eeltoodust võib kohalik omavalitsus lubada Tähe tn 3 kinnistule üksikelamu püstitamist detailplaneeringut täpsustavatel tingimustel. Kui käesoleva otsuse lisas 1 ei ole märgitud teisiti, kehtivad detailplaneeringus hoonele kehtestatud nõuded.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõu on avaldatud 00.02.2026 Narva linna kohalikus ajalehes *Narvskaja Gazeta* ning 00.02.2026 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel.

Projekteerimistingimuste taotluse ja eelnõuga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse 1. korruse fuajees aadressil Peetri plats 5, Narva, alates 06.02.2026.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitus või ehitamine puudutada (dokumendihaldussüsteemis 05.02.2026 kirjad nr 44.2-3/658-3, 4.2-4/658-4 ja 4.2-4/658-5):

Kinnisasja aadress ja katastritunnus	Kooskõlastajad ja arvamuse avaldajad	Kirja kättesaamise kuupäev	Arvamus/nõusolek
Tähe tn 3 (51104:004:0194)	A.B. (omanik) S.G. (omanik) T.S. (taotleja)	.02.2026 .02.2026 .02.2026	
Tähe tn 5 (51104:004:0195)	V.S. (naaber) N.G. (naaber)	.02.2026 .02.2026	
Tuha tn 11 (51104:004:0208)	G.B. (naaber)	.02.2026	
2. Jõesuu tn 20 (51101:001:1531)	sihtotstarbeta maa	.02.2026	
Tähe tänav (51104:002:0139)	Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet	.02.2026	
Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakond		.02.2026	

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 49 lg 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 00.03.2026 kuni 00.03.2026 vastuväiteid ega ettepanekuid projekteerimistingimuste kavandile ei esitatud.

1. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 1.1. Ehitusseadustiku § 28 kohaselt annab kohaliku omavalitsuse üksus projekteerimistingimused, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 1.2. Ehitusseadustiku § 27 lg 1 alusel võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, arvestades § 27 lg 2, 3 ja 4 tingimustega. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 7 punkti 11 kohaselt on Arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest planeerimisseaduse § 125 lõike 5 sätestatust tulenevalt vastavate korralduste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

2. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused aadressil Tähe tn 3, Narva kavandatava üksikelamu püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata vastavalt korralduse lisas 1 toodule.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Käesolev korraldus jõustub alates teatavaks tegemisest.
- 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 teatavaks tegemisest.

Katri Raik

Linnapea

Üllar Kaljuste

Linnasekretär