

## NARVA LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Narva

...11.2023 nr.....

#### Projekteerimistingimuste kinnitamine

*(Võsa tn 13 suvila püstitamise ilma detailplaneeringut koostamata)*

#### 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

06.11.2023. a. taotles (taotlus nr. 2311002/09004) SERGEY PROKHOROV (taotleja) Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimusi Võsa tn 13 suvila püstitamiseks:

- planeeritava hoone kõrgus – kuni 7,5 m;
- projekteeritava hoone ehitisealune pind on ca 120,5 m<sup>2</sup>.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 06.11.2023.

Võsa tn 13 kinnistu (51107:027:0001) krundi pindalaga 792 m<sup>2</sup> asub hooajaliste elamute piirkonnas. Krundi sihtotstarve on elamumaa 100%. Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering) on Võsa tn 13 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud 100% hooajalise elamu maa.

Ehitisregistri andmetel Võsa tn 13 aiamaa, EHR-kood 120783797, püstitamiseks oli 27.06.2016 antud ehitusluba nr 1612271 / 06949. Ehitamise alustamise teatis oli esitatud 09.08.2016. Maa-ameti ortofoto andmetel on näha, et hoone ehitustöödega on alustatud, kuid ehitustööd on lõpetamata. 2016. a antud ehitusloa kehtivuse tähtaeg on 27.06.2023 lõppenud.

Vastavalt üldplaneeringu punktile 2.2.4.3 „Hooajalised elamud ja suvilad“ maksimaalne lubatud täisehituse protsent on 20% (158,4 m<sup>2</sup>) ning ehitise maksimumkõrguseks võib olla 7,5 m. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et suvila püstitamine vastab Narva linna üldplaneeringu nõuetele.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 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 Võsa tn 13 suvila püstitamist juhul, kui kavandatav projekt on asjakohane ja arvestab ümbritsevate hoonetega nii mahult, kui ka välimuselt.

Vastavalt EhS § 31 lg 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda ALPA kodulehel [www.narvapan.ee](http://www.narvapan.ee), Narva linna kodulehel [www.narva.ee](http://www.narva.ee) või aadressil Peetri plats 5 asuva hoone fuajees ajavahemikul 07.12.2023. a kuni 21.12.2023.a.

Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati 07.12.2023. a ajalehes „Narvskaja Gazeta“, milles Narva linn avaldab oma avalikke teateid, ALPA kodulehel [www.narvapan.ee](http://www.narvapan.ee) ning Narva linna kodulehel [www.narva.ee](http://www.narva.ee).

EhS § 31 lõike 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 ehitise ehitamine puudutada:

kinnisasja aadress ja katastritunnus	kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	saadetud e-posti teel	Kättesaamise kinnitus
	taotleja		
Võsa tn 13 51107:027:0001	omanik		
Võsa tn 9 51107:027:0026	naaber		
Võsa tn 11 51107:027:0056	naaber		
Võsa tn 15 51107:027:0049	naaber		
Võsa-Sõstra kraav 51101:001:1028			
Võsa tänav 51101:001:1021			

\*Vastavalt haldusmenetluse seadusele § 27 lg 2 elektrooniliselt kättesaadavaks tehtud või edastatud dokument loetakse kättetoimetatuks, kui dokument või teade

dokumendi kättesaadavaks tegemise kohta on edastatud äriühingu äriregistrisse kantud elektronposti aadressile.

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 ...11.2023. a kuni ...11.2023. 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. 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.
- 2.3. 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 otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

## 3. OTSUS

**Kinnitada projekteerimistingimused Võsa tn 13 suvila püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata järgnevalt:**

---

ÜLDANDMED

Krundi aadress: Võsa tn 13

Tunnus: 51107:027:0001

Ehitisregistri kood: 121413936

Katastrijärgne maakasutuse sihtotstarve: 100%  
elamumaa

Krundi pindala: 792 m<sup>2</sup>

Katastripidaja märked: pindala on ebatäpne  
(01.07.2018)

Kavandatav ehitustegevus: ehitise püstitamine

---

---

Ehitisregistri andmed:

Aiamaja (EHR-i kood 120783797) 147 m<sup>2</sup>, seisund realiseerimata

Aiamaja (EHR-i kood 118000642) 54 m<sup>2</sup>, seisund lammutatud

Garaaž (EHR-i kood 118006303) 20 m<sup>2</sup>, seisund lammutatud

Saun (EHR-i kood 118006304) 27 m<sup>2</sup>, seisund lammutatud

Kasvuhoone (EHR-i kood 220449800) 26 m<sup>2</sup>, seisund lammutatud

Kaev (EHR-i kood 220449799) 1 m<sup>2</sup>, seisund olemas

Ehitisregistri andmed puuduvad:

Abihoone ca 38 m<sup>2</sup>

Lehtla ca 14,5 m<sup>2</sup>

---

LÄHTEMATERJAL

07.11.2023. a. Projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/09004

Narva linna üldplaneering (kehtestatud 24.01.2013a nr 3)

Ehitise eskiis

---

---

---

---

## ÜLDNÕUDED

1. Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, aga samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas: Ehitusseadustiku alusel ehitusprojektile esitatavad nõuded; Narva Linnavalikogu 24.01.2013 otsusega nr 3 kehtestatud Narva Linna üldplaneering; Eesti Standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt” ning teised asja puudutavad õigusaktid.
  2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima vastava pädevusega vastutav spetsialist.
  3. Projekti ehitusloa taotluse esitada digitaalselt EHR-i süsteemi kaudu.
  4. Ehitusprojekt on vajalik esitada naaberkruntide omanikele arvamuse saamiseks. Arvamused esitada ehitusprojekti lisana.
  5. Narva Linnavalitsuse korraldusega kinnitatud projekteerimistingimused esitada ehitusprojekti lisana.
  6. Ehitusprojekti alusplaani kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Narva geodeesia ja maakorralduse osakonna geomöödistuste infosüsteemis. Projekti asendiplaani ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). Geodeetiline alusplaani esitada ehitusprojekti lisana.
  7. Projektlahenduses tuleb arvesse võtta tuleohutuse seadust ja selle alusel kehtestatud määruseid.
  8. Naaberkinnistute omanike õiguste ja huvide kaitseks tuleb projektis ära näidata ka lumepuhastamine katusele ja platsidelt, vihma- ja sulavee äravool, piirde korrashoid jne.
  9. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”.
  10. Esitada iga ehitise kasutamise otstarve ja kood. Ehitiste kasutamise otstarbed ja koodid esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.
  11. Jäätmekäitlus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.
-

12. Esitada situatsiooniskeem.
  13. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500. Asendiplaanil esitada projekteeritava piirid, tänavate ehitusjooned, uue ehitise tehnilised näitajad ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, likvideeritavad objektid, olemasolev, likvideeritav ja kavandatav kõrghaljastus, olemasolevad ja projekteeritavad välisvõrgud, parkimiskohad, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklussuunad, prügikonteineri või -maja asukoht jne. Määratleda pinnakatted. Määrata krundi täisehituse % ning haljastuse % jne. Anda ehitise vertikaalne sidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele). Asendiplaanil esitada lisaks tabel „Ehitiste eksplikatsioon” ning kinnistu tehnilised näitajad.
  14. Ehitiste vaated esitada mõõtkavas 1:50. Vaadetele näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus, kõrgused (maapind, hoone kõrgus) jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi.
  15. Eelneva ehitusprojekti asendiplaan ning ehitiste joonised, mis kajastavad projekteerimiseelseid seaduslikul alusel püstitatud ehitisi ja rajatud konstruktsioone, esitada ehitusprojekti lisadena.
  16. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega. Lammutuskava peab sisaldama ehitusmaterjalide ja demonteeritavate seadmete taaskasutamise osa.
  17. Piirete rajamise juhul esitada piirde vaade, asendiplaan ja tehnilised näitajad (rajatise ehitisalune pind, kõrgus, pikkus). Vaatele tuleb märkida piirde värvitoon ja värvikood koos viitega kataloogile. Piirde betoonaluse projekteerimise puhul esitada vundamendiosa lõige. Piirde asendiplaanil näidata piirdeaia ja selle postide asukohad, postide vahelised mõõtmed. Kruntide vaheliste piirete puhul on vajalik võtta nõusolek naaberkruntide omanikelt juhul, kui piire rajatakse naaberkruntide piirile või piirde teenindamiseks tuleb kasutada naaberkrundi territooriumit.
-

---

LINNAEHITUSLIKUD  
NÕUDED

18. Narva linna üldplaneeringu kohaselt asub Võsa tn 13 hooajalise elamu maa juhtfunktsiooniga hoonestusalal.
19. Krundi maksimaalne täisehitus protsent: 20%. Ehitusloa taotlemisel peavad olema kõik krundil asuvad hooned kajastatud õigete ehitisregistri andmetega ning asendiplaanil tähistatud kõik lammutatavad hooned.
20. Püstitatavad hooned ja rajatised: vastavalt Narva linna üldplaneeringule ühele krundile on lubatud ehitada üks hooajaline elamu (aiamaja või suvila) ja maksimaalselt kaks alla 20 m<sup>2</sup> suurust abihoonet või üks kuni 40m<sup>2</sup> abihoone (vt punkt 2.2.4.3).
21. Kõik ebaseaduslikult ehitatud/rekonstrueeritud abihooned tuleb kas lammutada või kanda ehitisregistrisse, esitades kas auditid või ehitusprojektid ning vastavad lubade taotlused või teatised. Kinnistule on lubatud püstitada kuni kaks alla 20 m<sup>2</sup> suurust abihoonet või üks kuni 40m<sup>2</sup> abihoone.
22. Ehitiste paiknemine krundil: kõik olemasolevad ja projekteeritavad hooned ja rajatised peavad paiknema ainult Võsa tn 13 kinnistu piirides. Hoonete paiknemine kinnistul peab vastama sanitaar- ja tuleohutusnõuetele ning arvestama asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
23. Hoonestusala: sama nagu realiseerimata aiamajal (EHR-i kood 120783797).
24. Hoonete püstitamine ei tohi tõkestada kraavi (Võsa-Sõstra kraav, katastritunnus 51101:001:1028) hooldustööde tegemist, sh puhastamist ja niitmist.

---

ARHITEKTUURSED  
NÕUDED

25. Püstitatav hoone: suvila.
  26. Arhitektuur peab olema piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Ehitiste arhitektuur ja välisviimistlus peavad moodustama nii omavahel kui kõrvalasuvate hoonetega linnaehitusliku terviku. Soovitav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk, klaas). Soovitav on vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms.).
  27. Hoone katus: piirkonda sobiv.
-

- 
28. Ehitise maksimaalne lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast harjajooneni: 7,5 m.
  29. Katusekate: plekk, kivi, betoon jms. Vältida imiteerivaid materjale.
  30. Hoone aadress: näha ette silt tänava poolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel) vastavalt Narva Linnavalitsuse 13.05.2009 määrusele nr 537 „Narva linna tänavate nimede ja majanumbrite stilistika ja tehniline lahendus“.
  31. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused.
  32. Sadevee imbumine lahendada krundisiseseelt.
  33. Minimaalne nõutav haljastuse protsent: 70%. Projekti osana esitada haljastuse põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus (näidata asendiplaanil).
  34. Piirete lubatud kõrgus: 1,5 m. Tänavapoolsed rajatised peavad olema kooskõlas hoonega ning lahendatud sobilikuna piirkonna miljöösse. Piirded peavad reeglina olema ažuursed (nt dekoratiivpiire koos kaunistavate elementidega, võrkpiire, aiapaneelid vm). Ei ole lubatud augustatud/siledast teraslehest piirde ja profiilpleki kasutamine.
-

---

NÕUDED  
VEEVARUSTUSE JA  
KANALISATSIOONILE

35. Salvkaevu rajamisel tuleb esitada kohaliku omavalitsusele ehitusteatis koos selle juurde kuuluvate dokumentatsiooniga.
36. Puurkaevu rajamisel tuleb esitada kohaliku omavalitsusele Keskkonnaministri määrus nr 43 lisa 1 kohane asukohakooskõlastuse taotlus ning edaspidi vastavalt § 15 puurkaevu või -augu ehitusloa saamiseks tuleb esitada käesoleva määruse lisa 2 kohane ehitusloa taotlus ja selle juurde kuuluvad dokumendid. (Keskkonnaministri määrus nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatis vormid“).
37. Vastavalt veeseaduse § 154 tuleb tagada puur- ja salvkaevu hooldusala 10 m.
38. Juhul, kui krundil puudub ühiskanalisatsioon, võib rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid (Veeseadus § 124 lg 6).
39. Vastavalt ehitusseadustiku Lisale nr 1 kinnistu veevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku (sh abiseadmed), rajamisel/ ümberehitamisel/ laiendamisel/ asendamisel/ demonteerimisel v.a. kui selle kohta kehtib hoone või muu rajatise ehitusluba, tuleb esitada kohaliku omavalitsuse üksusele või otse ehitusregistri kaudu ehitusteatis ja ehitusprojekt.
40. Hooajalise elamute piirkonnas võib kasutada kas kuivkäimlat (jätmed komposteeritakse), EU nõuetele vastav BIO-WC (jätmed utiliseeritakse vastavalt BIO-WC juhendile), või vesiklosetti, mille jaoks on välja ehitatud lokaalne kanalisatsioon.
41. Täita Narva linna reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja nõudeid (<https://www.riigiteataja.ee/akt/428092022028?leiaKeh tiv>).
-

---

NÕUDED LIIKLUSELE	<p>42. Parkimine lahendada krundisisesele. Ehitiste projekteerimisel ja krundiplaani koostamisel tuleb arvestada, et kogu krundi kasutamiseks vajalik parkimine on korraldatud nii, et sellega ei suleta tänavaid või teid ja ei takistata tänava liiklust.</p> <p>43. Kuni 20 autole parkimisplatsi rajamise võib teha ilma sademevee kanalisatsiooni süsteemi lülitamiseta. Kohustuslikuks nõudeks on sademevee parkimisplatsilt pinnasesse imbumine (nt murukivi, vett läbilaskva asfaldi kasutamine).</p> <p>44. Lubatud transpordi juurdepääs: Võsa tänava poolt.</p> <p>45. Jalakäijate ligipääs: Võsa tänava poolt.</p> <p>46. Teede ja juurdepääsude teekattematerjalid: nt kõvakate, teekatteivid, teekatteplaadid, murukivi.</p>
KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE	<p>47. Projekt kooskõlastada projekti tellijaga.</p> <p>48. Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada naabrite õigusi ja huve. Haldusmenetluse seaduse §16 lg 1 alusel soovitage Teil menetluse kiiruse ja ökonoomia huvides, vaidluste vältimiseks ja tulevase ehitise külgnõude kinnisasjade omanike õiguste kaitse tagamiseks võtta nõusolek/ arvamus naaberkinnisasjade omanikelt projekteeritavate ehitiste asukoha ja kõrguse kohta, kui ehitised projekteeritakse naaberkrundile lähemale kui 5,0 m.</p> <p>49. Vastavalt üldplaneeringus nõutule esitada enne ehitiste ehitusprojekti koostamist eskiis kooskõlastamiseks Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile esteetilise ja mahulise sobivuse hindamiseks.</p>

---

#### 4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.
- 4.2. Käesolevate projekteerimistingimuste kehtivusaeg on **viis aastat** alates määramisest.
- 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

Üllar Kaljuste

linnasekretär

---