

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

.....2026 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Elektrijaama tee 29 alajaama trafahoone püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

03.09.2026. a taotles (dokumentide registris taotlus nr 4.2-4/10064; ehisregistris taotlus nr 2611002/06625) Arno Raadom Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt (ALPA) projekteerimistingimusi Elektrijaama tee 29 olemasoleva alajaama teenindava trafahoone püstitamiseks. Vastavalt taotlusega esitatud asendiskeemile Balti alajaama territooriumile ehitatakse trafahoone (monoliitbetoon) mõõtudega 24m x 16m x 14m Elektrijaama tee 29 kinnistu keskosas olemasoleva alajaama platsi kirdenurgale.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 02.09.2026.

Elektrijaama tee 29 (katastritunnus: 51106:001:0262), kinnistu pindala 188685 m², tootmismaa 100%; Ehisregistri andmetel vaadeldaval krundil paiknevad järgmised olulised ehitised:

- 20 kV jaotlahoone (EHR kood 120791386) ehitisealuse pindalaga 37,4 m²;
- Balti AJ 330 kV (EHR kood 220273919) ehitisealuse pindalaga 196326 m²;
- Balti Elektrijaama 330/110 kV alajaam (EHR kood 120273893) ehitisealuse pindalaga 235 m²;
- Balti AJ trafo 330/110 kV koos separaatoriga (EHR kood 220545287) ehitisealuse pindalaga 245,6 m².

Vastavalt Narva Linnavolikogu 29.01.2026. a otsusega nr 18 kehtestatud Narva linna üldplaneeringule on Elektrijaama tee 29 kinnistu juhtotstarve äri ja tootmise maa-ala.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 1 detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku **hoone püstitamiseks**.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 5 kohaliku omavalitsuse üksus võib 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 ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi

Üldplaneeringuga on lubatud Elektrijaama tee 29 kinnistule piirkonnas välja kujunenud hoonestuslaadi järgiva ja ümbritsevate mahtudega arvestava tootmishoone püstitamine. Arvestades, et kinnistut kasutatakse suure olemasoleva alajaama tarbeks, vastab sellele uue alajaama teenindava trafahoone

lisamine piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadile ja maakasutusele. Elektriijaama tee 29 kinnistu asub tootmisalal, kus on koondunud suured tootmishooned – Balti Elektriijaama peahoone, laohooned ja tootmisprotsessiks vajalikud abihooned. Olemasolevate hoonete kõrgused jäävad vahemikku 7 m kuni 63 m. Seega vastab kavandatav trafohoone igati piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile.

Krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa on mitte vähem kui 10% krundi pindalast (sellest vähemalt pool kõrghaljastusena), suurem osa kinnistust on hetkel haljastatud ning selle osakaal taotlusele lisatud asendiskeemist nähtuvalt ei muutu.

Seoses sellega, et keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 3 lg 1 p 1 keskkonnamõju hinnatakse, kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Projekteerimistingimuste väljastamisel ei vaadelda läbi keskkonnamõju hindamise vajalikkust. Keskkonnamõju hindamise vajalikkus selgub ehitusloa taotluse menetluse jooksul, kui on ehitusprojekt esitatud.

Lähtuvalt projekteerimistingimuste taotluses esitatud dokumentidest ja teadaolevast informatsioonist kavandatav tegevus toimub olemasoleval tootmismaal tööstuspiirkonnas ning on seotud olemasoleva elektripaigaldise ümberkorraldamise ja rekonstrueerimisega. Tegevusega ei kavandata uue elektritootmisvõimsuse rajamist ega uue elektriõhuliini rajamist. Ehitusaegsed mõjud, sealhulgas müra, vibratsioon ja ehitusjäätmete teke, on ajutised ning lokaliseeritud ehitusala piiresse.

Kavandatav tegevus ei paikne teadaolevalt kaitsealal ega Natura 2000 võrgustiku alal ning tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju kaitstavatele loodusobjektidele.

Eeltoodust tulenevalt ei ole kavandatava tegevuse puhul eeldada olulise keskkonnamõju tekkimist, kuid keskkonnamõju eelhindamise koostamise vajadus selgub ehitusloa menetluse käigus, lähtudes kavandatava tegevuse täpsustatud andmetest ja ehitusprojekti lahendusest.

Käesolevad projekteerimistingimused käsitlevad alajaama teenindavat uut trafohoonet ning ALPA on seisukohal, et kavandatav ehitus vastab planeerimisseaduse §125 lg 5 p 1 ja p 2 esitatud tingimustele ning ei avalda negatiivset mõju ei naaberkinnisasjadele ega avalikule ruumile.

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 eelnõuga oli võimalik tutvuda Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kodulehel www.narvaplan.ee, Narva linna kodulehel www.narva.ee või linnavalitsuse fuajees Peetri plats 5 ajavahemikul2026. a kuni2026.a.

Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehes „Narvskaja Gazeta“, Narva linna veebilehel (.....) ja Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti veebilehel (.....).

EhS § 31 lõigete 3 ja 4 alusel kaasas pädev asutus (linnavalitsuse dokumendiregistris2026. a kiri nr 4.2-4/10064-2) projekteerimistingimuste menetlusse taotleja, kinnistu omaniku, kinnisasjaga piirnevate naaberkinnisasjade omanikud ning asutused või isikud, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitus või ehitamine puudutada:

kinnisasja aadress katastritunnus	kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	saadetud e-posti teel	kättesaamise kinnitus
--------------------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Elektrijaama tee 29 (51106:001:0262)	Elering AS (registrikood 11022625) – Omanik	 2026	2026
Kadastiku (51101:001:1340)	Eesti Vabariik Maa- ja Ruumiameti kaudu (registrikood 70003098) – naaber	2026	2026
Elektrijaama tee 29a (51101:001:1447)	Maa- ja Ruumiamet (registrikood 70003098) – naaber	2026	2026
Elektrijaama tee 59 (51101:001:0960)	Enefit Power OÜ (registrikood 17209649) - naaber	2026	2026
Elektrijaama tee 29b (51106:001:0177)	Enefit Wind OÜ (registrikood 14665542) - naaber	2026	2026
Elektrijaama tee 29c (51106:001:0263)	AS Vaivara Wind (registrikood 11994297) naaber	2026	2026
	Eraisik (A. R.) - taotleja	2026	2026

Seisukoht.....

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 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 ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.
- 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.
- 2.4 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 järgnevalt: Elektrijaama tee 29 trafahoone püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata vastavalt lisas 1 ja lisas 2 toodule.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad viis aastat alates käesoleva korralduse jõustumisest.
- 4.2 Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.

- 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