

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Narva

.....2025 nr.....

Projekteerimistingimuste kinnitamine

(Elektrijaama tee 29 alajaama juhtimishoone püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

19.09.2025. a taotles (dokumentide registris taotlus nr 4.2-4/9875; ehisregistris taotlus nr 2511002/14779) Elering AS Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt (ALPA) projekteerimistingimusi Elektrijaama tee 29 olemasolevas alajaamas juhtimishoone püstitamiseks. Vastavalt taotlusega esitatud eskiisile kavandatakse kahekorruselist hoonet ligikaudse ehitisealuse pindalaga kuni 190 m² ja kõrgusega kuni 8 m Elektrijaama tee 29 kinnistu keskosas olemasoleva alajaama platsi kirdenurgale. Juhtimishoone on kavandatud pingega 110 kV.

Riigilõiv projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest on tasutud 15.09.2025.

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 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringule Elektrijaama tee 29 kinnistu juhtotstarve on tootmismaa. Vastavalt Narva Linnavolikogu 21.03.2024 otsusega nr 15 vastuvõetud Narva linna üldplaneeringule Elektrijaama tee 29 paikneb äri ja tootmise maa-alal.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 1 detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades, 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 jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

- 1) ehis sobitub mahuliselt ja otstarbalt 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.

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

Heakorrastatud haljastuse nõutav minimaalne osakaal on 10%, suurem osa kinnistust on hetkel haljastatud ning selle osakaal taotlusele lisatud eskiisist nähtuvalt ei muutu.

Seoses sellega, et keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 3 lg 1 p 1 keskkonnamõju hinnatakse, kui taotletakse tegevusloa või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatud 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 kavandatud tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lg 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju hindamise (KMH) läbiviimine on kohustuslik. Antud juhul kuulub kavandatud tegevus KeHJS § 6 lg 2 p 3 mainitud valdkonda. Samas ei ole kavandatud tegevust nimetatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ ning seetõttu eelhinnangut vastavalt KeHJS § 6 lg 2³ ei anta.

Käesolevad projekteerimistingimused käsitlevad püstitatavat juhtimishoonet ning ALPA on seisukohal, et kavandatud ehitist vastab planeerimisseaduse §125 lg 5 p 1 ja p 2 esitatud tingimustele.

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 ajavahemikul2025. a kuni2025.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 dokumendiregistris2025. a kiri nr 4.2-4/9875-2) 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 katastritunnus	kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	saadetud e-posti teel	kättesaamise kinnitus
Elektrijaama tee 29 (51106:001:0262)	Elering AS (registrikood 11022625) – Omanik, taotleja	2025	2025
Kadastiku (51101:001:1340)	Eesti Vabariik Maa- ja Ruumiameti kaudu (registrikood 70003098) – naaber	2025	2025
Elektrijaama tee 29a (51101:001:1447)	Maa- ja Ruumiamet (registrikood 70003098) – naaber	2025	2025
Elektrijaama tee 59 (51101:001:0960)	Enefit Power OÜ (registrikood 17209649) - naaber	2025	2025
Elektrijaama tee 29b (51106:001:0177)	Enefit Wind OÜ (registrikood 14665542) - naaber	2025	2025
Elektrijaama tee 29c (51106:001:0263)	AS Vaivara Wind (registrikood 11994297) - naaber	2025	2025

Seisukohad.....

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 ehitise sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.
- 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 sätestatud tulenevalt vastavate korralduste ettevalmistamine ja esitamine linnavalitsusele kinnitamiseks.

3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused järgnevalt: Elektriijaama tee 29 juhtimishoone 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.

Katri Raik
Linnapea

Üllar Kaljuste
Linnasekretär