

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; ehtisregistris 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%; Ehtisregistri 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) ehtis 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.

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. 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 kavandatud 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 tegevusluba 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 2'3 ei anta.

Käesolevad projekteerimistingimused käsitlevad püstitatavat juhtimishoonet ning ALPA on seisukohal, et kavandatud ehitis 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 ehitis või ehitamine puudutada:

kinnisasja aadress katastritunnus	kooskõlastaja või arvamuse avaldaja	saadetud e-posti teel	kättesaamise kinnitus
Elektriijaama 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
Elektriijaama tee 29a (51101:001:1447)	Maa- ja Ruumiamet (registrikood 70003098) – naaber	2025	2025
Elektriijaama 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 ehitis sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning 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.
- 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 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

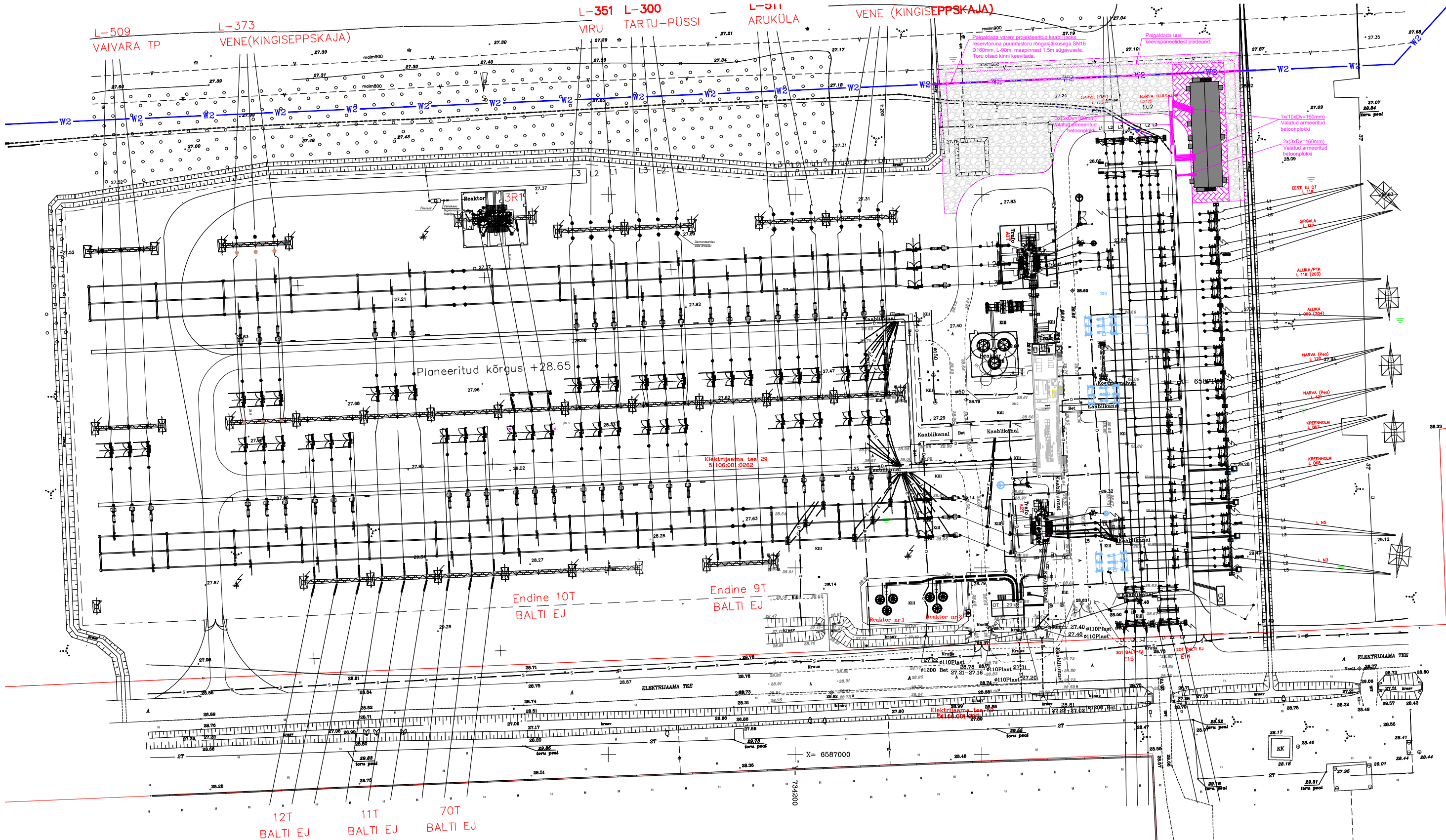
Üllar Kaljuste
Linnasekretär

Projekteerimistingimused

ÜLDANDMED	Krundi aadress: Elektriijaama tee 29 (51106:001:0262) – tootmismaa 100%; äri ja tootmise maa-ala.
LÄHTEMATERJAL	- 19.09.2025. a. projekteerimistingimuste taotlus (dokumentide registris nr 4.2-4/9875; ehitisregistris nr 2511002/14779); - Narva linna üldplaneering (kehtestatud 24.01.2013a nr 3); - narva linna üldplaneering (vastuvõetud 21.03.2024 a nr 15); - taotlusele esitatud eskiis (korralduse lisa 2)
ÜLDNÕUDED	1. Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, aga samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas: - Narva linna heakorra eeskiri; - 17.07.2015 majandus- ja taristuministri määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“; - Narva Linnavolikogu 24.01.2013 otsusega nr 3 kehtestatud Narva Linna üldplaneering; - Narva Linnavolikogu 21.03.2024 otsusega nr 15 vastuvõetud Narva Linna üldplaneering - Eesti Standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt“; - tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused ning teised asjasse puudutavad õigusaktid; 2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima vastava pädevusega vastutav spetsialist. 3. Narva Linnavalitsuse korraldusega kinnitatud projekteerimistingimused esitada ehitusprojekti lisana. 4. Ehitusprojekti alusplaani kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on eelnevalt registreeritud Narva geodeesia ja maakorralduse osakonna geomöödistuste infosüsteemis. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). Geodeetiline alusplaan esitada ehitusprojekti lisana. 5. Esitada ehitiste tehnilised näitajad vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. 6. Esitada iga ehitise kasutamise otstarve/bed ja kood/id. Ehitiste kasutamise otstarbed ja koodid esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. 7. Ehitamisel tuleb arvestada lähikeskkonnaga. Ehitusseadustiku § 12 lg 3 kohaselt tuleb ehitamisel arvestada mõjutatud isikute õigustega ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu. Vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 32 lõikele 4 võõral maatükil viibides tuleb arvestada maatüki omaniku huve, eelkõige vältida omandi kahjustamist. Arvestada asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi

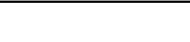
	kitsendusi. Esitada erimeetmed kahjuliku mõju minimeerimiseks.
PROJEKTI KOOSSEIS	8. Esitada situatsiooniskeem. 9. Asendiplaan esitada mõõtkavas M 1:500. Asendiplaanil esitada projekteeritava ala piirid, vajalikud tingmärgid, tabel: „Ehitiste eksplikatsioon”. Eraldi esitada tabel: „Välisvõrkude eksplikatsioon“ ning kinnistu tehnilised näitajad. Asendiplaanil näidata ehitiste asukohad ja mõõtmed, kaugused lähimate piiride ja ehitisteni, lammutatavad ehitised, parkimiskohad, juurdepääsud avalikult kasutatavale teele, sisse- ja väljasõit krundilt, tehnovõrgud, pinnakatted, prügikonteineri asukoht jne. Teha hoone vertikaalne sidumine. Lahendada sadevee äravool (sadevett mitte juhtida kõrvalasuvatele kruntidele). Määratleda pinnakatted. 10. Hoone värvivaated esitada mõõtkavas 1:100 või 1:50. Vaadatel näidata peasissepääsude detaillahendused, vaadete tähistused, akende ja uste värvitoonid, välisviimistluse materjalid, värvikoodid, värvikataloogi nimetus jne. Metallosade värvitoonid esitada RAL kataloogi järgi. 11. Vajadusel rakendada radoonikaitse meetmeid. Kui puudub vajadus, siis esitada vastav informatsioon seletuskirjas. 12. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega. Lammutuskava peab sisaldama ehitismaterjalide ja demonteeritavate seadmete taaskasutamise osa. Olemasolevate ehitiste täielikuks lammutamiseks tuleb koostada lammutusprojekt ning taotleda ehitisluba ehitiste lammutamiseks.
LINNAEHITUSLIKUD NÕUDED	13. Jäätmekäitlus: lahendada projekti osana vastavalt jäätmeseaduse ja Narva linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele. 14. Enam kui 20 autoga parklatele tuleb rajada õli-liivapüüdurid. 15. Kuni 20 autole parkimisplatsi rajamise võib teha ilma puhastamisemeetmeteta. 16. Jalgratta- ja tõukerattaparklad, mootorsõidukite parkimiskohtade mõõdud, kaugused, pöörderaadiused jm lahendada vastavalt EVS 843:2016 “Linnatänavad”. 17. Tehnovõrkude projekteerimisel ette näha katendite taastamine. Seletuskirjas esitada materjalid ja nende tehnilised parameetrid, kihtide paksused. Graafilises osas esitada katendi taastamise ulatus, kaeviku ääre joon, katendi ristlõige. Ehitusprojekti koostamisel ja tööde teostamisel jälgida Narva Linnavolikogu 21.03.2019 a määruse nr 5 „Narva linna kaevetööde eeskiri“ nõuete täitmist. 18. Esitada teede konstruktiivsed ristprofiilid ning vertikaalplaneerimise joonis. 19. Vastavalt ehitusseadustiku § 65¹ parklale ette näha elektriautode, elektrirataste ja elektritõstukite laadimistaristu. 20. Objektid peavad olema pimeajal piisavalt valgustatud.
ARHITEKTUURSED NÕUDED	21. Esitada kinnistu heakorrastus. Lahendada kõnniteed ja madalhaljastus. Autoparkla projekteerides tuleb iga 10 parkimiskoha kohta rajada ühe parkimiskoha ulatuses

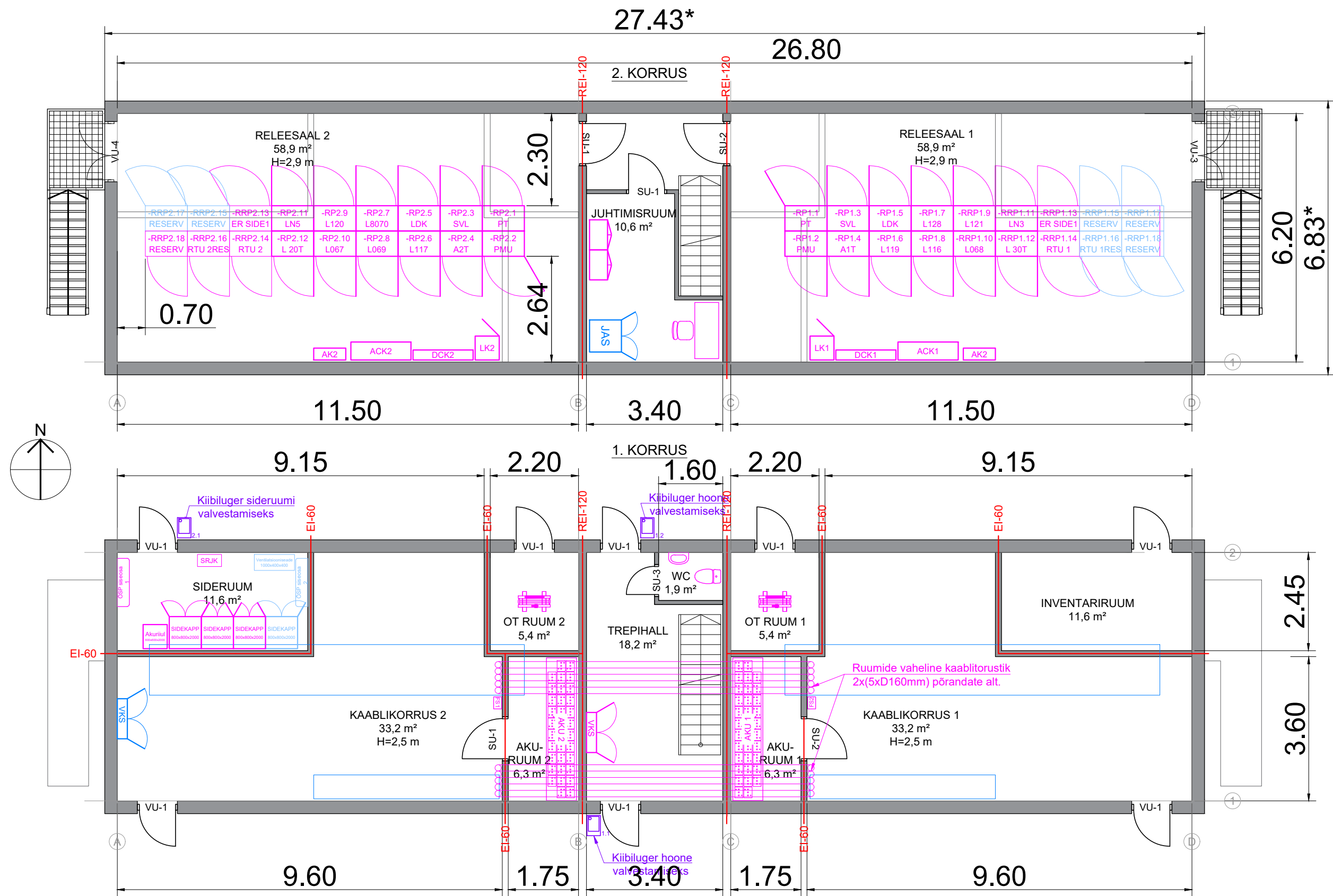
	mitmerindelise haljastuse. Parkla haljastuseks sobivad soolamistele vastupidavad liigid ja sordid. Haljastuse rajamisel tuleb tagada liiklusohutus ja lumekoristuse võimalus. Haljastus on osaliselt soovitatav ühildada sademevee immutusega nt rajades vihmapikeenrad. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimisel tuleb anda dendroloogiline hinnang ning näidata vajalik asendusistutus liigiti, arvult ning asukohtadega. Minimaalne haljastuse protsent – 10%. 22. Tänavavalgustite projekteerimisel kasutada Narva Linnavalitsuse 01.04.2020 korraldust nr 227-k. Tänavavalgustite tooted kooskõlastada Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga. 23. Püstitav hoone: juhtimishoone 24. Hoone lubatud kasutusotstarve: 110 kV ja kõrgema pingega trafoalajaam (kood: 22145) 25. Hoonete maksimaalne arv krundil: olemasolev + kavandatud juhtimishoone. 26. Krundi täisehituse protsent: kuni 50%. 27. Hoone paiknemiskoht: vastavalt eskiisile (lisa 2). 28. Arhitektuur: piirkonna hoonestuslaadi sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Hoone arhitektuur ja välisviimistlus peavad harmoneeruma olemasolevate kõrvalasuvate hoonetega. 29. Hoone maksimaalne korruselisus: 2. 30. Hoone maksimaalne kõrgus: 10 m. 31. Tagada objektile juurdepääsud operatiivsõidukite jaoks. 32. Tootmishoonete ümbruse haljastuse rajamisel tuleb ennekõike luua töötavatele inimestele mugav, esteetiline ning ohutu välisruum, sh ka õues paiknevad haljastatud puhkekohad/taskupargid. Puhkekohad peavad jääma eemale müra- ja saasteallikatest, kuid paiknema võimalikult hoonete sissepääsude lähedal. Puhkekohad peaksid reeglina olema kasutatavad ka ebasoodsate ilmadega, st pakkuma vihma- ja päikesevarju ning olema suletud külgtuule eest. Territooriumile rajatav haljastus vähendab tuule tugevust hoonete vahel, luues meeldivamad töötingimused laoplatsil töötavate või puhkepausil olevate inimeste jaoks.
KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE	33. Projekt kooskõlastada projekti tellijaga. 34. Projekt tuleb esitada koos ehitusloa taotluse ja/või ehitusteatise digitaalsel kujul ehitisregistri (EHR) elektroonse süsteemi kaudu.



Tingmärgid/Symbols:

- Olemasolev/ Existing
- Perspektiivne/ In future scope
- HD mahus ehitatav/renoveeritav
- To be built/renovated by scope of works

 ÜHENDAMISE ENERGIAD	Alajaama nimi/Name of the substation: BALTI 330 kV ALAJAAM Maakaabli trassi koridor alajaama kinnistul				
	Nimi/Name	Kuupäev/Date	Allkiri/Signature	Dokumendi nimetus/ Name of document: ASENDIPLAAN (M1:1000) Plan of a site (M1:1000)	Dok.tähis/ Doc.no.:
	Kinnitas/Approved				
	Koostas/Composed	L.Niidumaa	18.07.2025		Leht/Lehti Page/Pages
	Kontrollis/Revised			CAD fail: Balti_plaan_2025-07-16.dwg	
Kooskõlastas/Accepted					



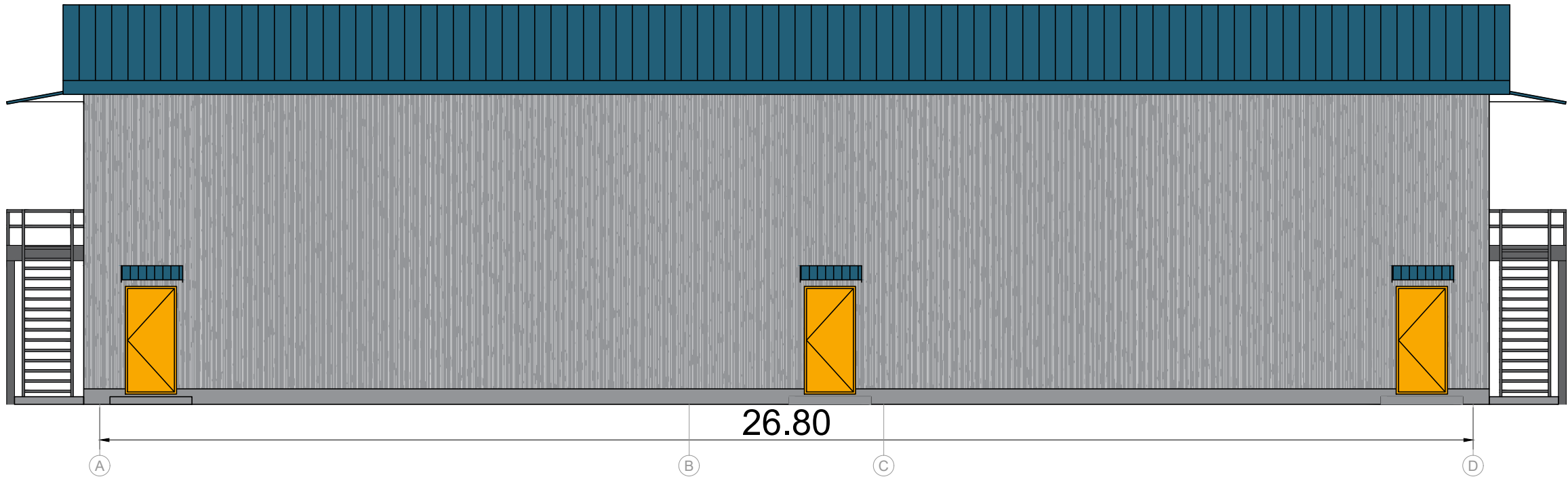
Tingmärgid/Symbols:

- Olemasolev/ Existing
- Perspektiivne/ In future scope
- HD mahus ehitatav/renoveeritav
- To be built/renovated by scope of works

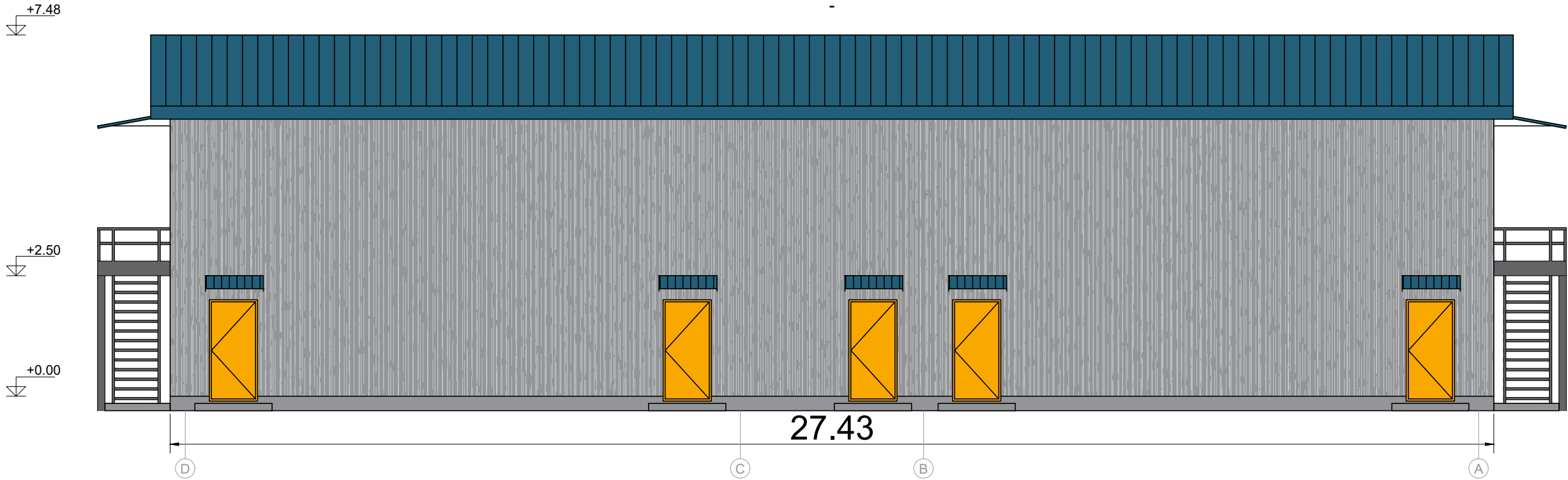
 OHENDANE ENERGIAD	Alajaama nimi/Name of the substation: BALTI 330 kV ALAJAAM 110kV juhtimishoone plaan			
	Nimi/Name	Kuupäev/Date	Allkiri/Signature	Dokumendi nimetus/ Name of document: HOONE PLAAN (M1:100) Plan of a building (M1:100)
	Kinnitas/Approved			
	Koostas/Composed	L.Niidumaa	18.07.2025	
	Kontrollis/Revised			
Kooskõlastas/Accepted				CAD fail: Balti_plaan_2025-07-16.dwg

Dok.tähis/ Doc.no.:	
Leht/Lehti Page/Pages	1/1

VAADE A-D



VAADE D-A



Tingmärgid/Symbols:

- Olemasolev/ Existing
- Perspektiivne/ In future scope
- HD mahus ehitatav/renoveeritav
- To be built/renovated by scope of works

elearning
OHENDAME ENERGIAD

Alajaama nimi/Name of the substation:

BALTI 330 kV ALAJAAM

110kV juhtimishoone vaated

Nimi/Name

Kuupäev/Date

Allkiri/Signature

Dokumendi nimetus/ Name of document:

Hoone vaated (M1:100)

Building views (M1:100)

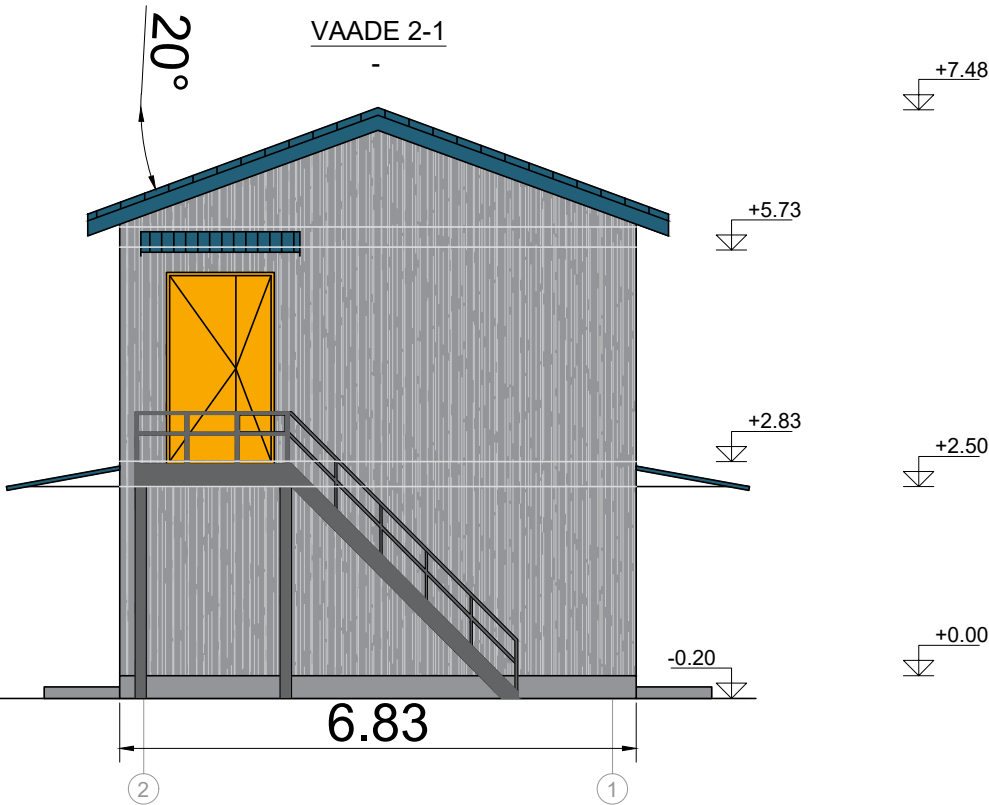
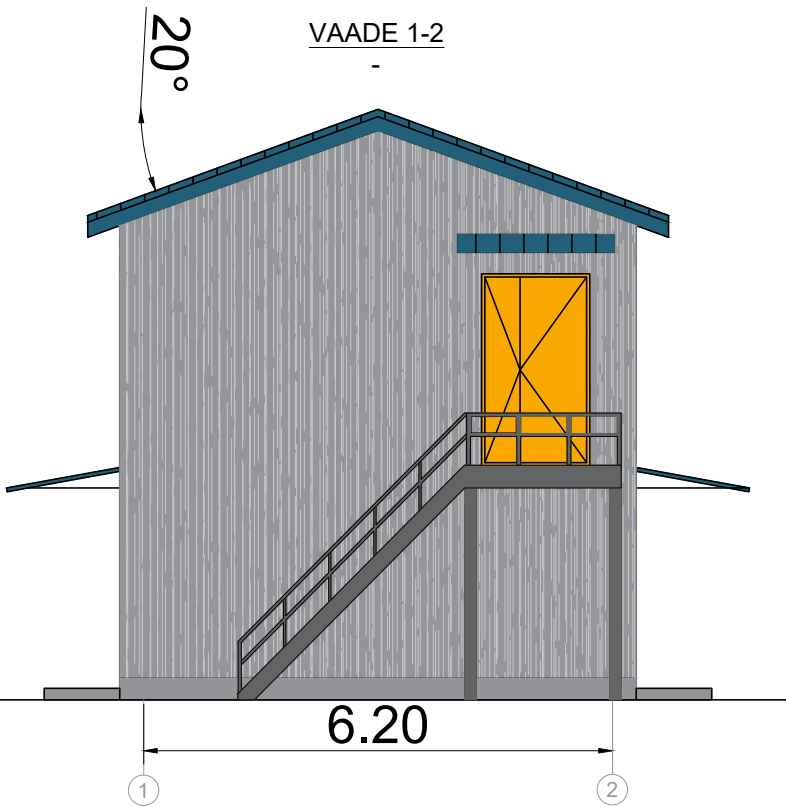
CAD fail:

Balti_plaan_2025-07-16.dwg

Dok.tähis/
Doc.no.:

Leht/Lehti
Page/Pages

1/2



Tingmärgid/Symbols:

- Olemasolev/ Existing
- Perspektiivne/ In future scope
- HD mahus ehitatav/renoveeritav
- To be built/renovated by scope of works

	Alajaama nimi/Name of the substation: BALTI 330 kV ALAJAAM 110kV juhtimishoone vaated				
	Nimi/Name	Kuupäev/Date	Allkiri/Signature	Dokumendi nimetus/ Name of document: Hoone vaated (M1:100) Building views (M1:100)	Dok.tähis/ Doc.no.:
	Kinnitas/Approved				
	Koostas/Composed	L.Niidumaa	18.07.2025		Leht/Lehti Page/Pages
	Kontrollis/Revised			CAD fail: Balti_plaan_2025-07-16.dwg	2/2