



### Projekteerimistingimuste kinnitamine

*(Elektrijaama tee 59 krundile veepuhastusjaama hoone püstitamine ning Elektrijaama tee 59, Elektrijaama tee L10, Elektrijaama tee 90 kruntidele hoonet teenindavate ehitiste rajamine ilma detailplaneeringut koostamata)*

#### 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK. DISKRETSIOON.

17.02.2021. a taotles (linnaavalitsuse dokumendiregistris taotluse nr 1617/1-14) Enefit Power AS (registrikood 10579981) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt (edaspidi: pädev asutus) projekteerimistingimusi Elektrijaama tee 59 krundile veepuhastusjaama hoone püstitamiseks ning Elektrijaama tee 59, Elektrijaama tee L10, Elektrijaama tee 90 kruntidele hoonet teenindavate ehitiste rajamiseks ilma detailplaneeringut koostamata. Projekteerimistingimuste taotlusele on lisatud projekteeritavate ehitiste nimekiri, eskiis ning Balti Elektrijaama uue vee demineraliseerimisjaama keskkonnamõju eelhinnangu teabedokument (edaspidi: KMH eelhinnang).

17.02.2021. a saatis pädev asutus taotlejale täpsustuskirja (linnaavalitsuse dokumendiregistris kirja nr 1-14/1617-2) ehitiste nimekirja täpsustamise vajaduse ning olemasoleva rööbasteid läbiva estakaadi kohta. 18.02.2021. a esitas taotleja oma vastuse (linnaavalitsuse dokumendiregistris kirja nr 1-14/1617-3). Kirjas on jutt: „Olemasolev rööbastee ja sõidutee kohal paiknev estakaad säilitatakse. Kavandatakse maapealsete torustike paigaldamist olemasolevale rööbastee ja sõidutee kohal paiknevale estakaadile“. Kirjale on lisatud täpsustatud ehitiste nimekiri.

Projekteerimistingimuste taotluse ese on veepuhastusjaama hoone ja seda teenindavad rajatised. Vee demineraliseerimiseks rajatava kompleksi hulka kuuluvad järgmised objektid:

ehitise nimetus	ehitise tüüp	projekteeritav või säiliv	aadress/aadressid
veepuhastusjaam (ehitisealune pind 1440 m <sup>2</sup> , kõrgus 7 m, maht 10 080 m <sup>3</sup> )	hoone	projekteeritav	Elektrijaama tee 59
pumbajaam	rajatis	projekteeritav	Elektrijaama tee 90
vee mahuti (2000 m <sup>3</sup> )	rajatis	projekteeritav	Elektrijaama tee 59
vee- ja kanalisatsiooni torustikud	rajatised	projekteeritavad	Elektrijaama tee 59 Elektrijaama tee L10 Elektrijaama tee 90
uus rööbasteid mitteläbiv estakaad	rajatis	projekteeritav	Elektrijaama tee 59
olemasolev, rööbastee ja sõidutee kohal paiknev estakaad	rajatis	säiliv	Elektrijaama tee 59 Elektrijaama tee L10 Elektrijaama tee 90
keemilise veepuhastuse hoone (ehr kood 118004763, ehitisealune pind 5157 m <sup>2</sup> , maht 43 269 m <sup>3</sup> )	hoone	säiliv (seadmed demonteeritakse, hoonet kasutatakse tööstuspargi jaoks)	Elektrijaama tee 59

BEJ arengustrateegia kohaselt muutub tulevikus elektrijaama territoorium kompaktsemaks ning jaamas kasutatav tehnoloogia modernsemaks. Kuna olemasolev veepuhastusjaam ei vasta enam ettevõtte vajadustele, tuleb ehitada uus veepuhastusjaam. Ettevõtte soovib rajada uue autonoomselt töötava veepuhastusjaama koos selleks vajalike abisüsteemidega. Uus veepuhastusjaama hoone ehitatakse tootmisobjektidele lähemale ning veehaarde kohta muudetakse. Olemasolev toorveevõtukoht asub Balti SEJ soojaveekanalis, mida mõjutab tuha neutraliseerimisprotsessist väljuv vesi. Kuna tuha neutraliseerimisprotsess toimub ebaregulaarselt (sõltub ilmastikutingimustest), on ettevõtte väljendanud muret toorvee (peamiselt kloriidid, sulfaadid ja hädusus, elektrijuhtivus) edaspidise halvenemise pärast. Seetõttu soovib ettevõtte muuta toorveevõtukohta, valides stabiilsema veekvaliteediga koha, nt lühike kanal.

Ruumiliselt kõige sobivam koht uue veepuhastusjaama püstitamiseks on vana masuudihoidla. Antud asukohta on varasemalt uuritud, mille käigus tuvastati suur kogus reostust raske kütteõliga. Viimane reostusuring teostati 2020. a juunis, millest selgus, et ligikaudu 80 m<sup>3</sup> pinnast on reostunud ning see tuleb välja kaevata ja utiliseerida. Saastunud pinnas kõrvaldatakse vastavalt ettevõtte poolt antud suunistele ja riiklikele jäätmekäitlusnõuetele. Sellel pinnasereostuse likvideerimisel on positiivne mõju pinnasele ja ümbritsevale keskkonnale.

Veepuhastusjaama tehnilise kirjelduse kohaselt juhitakse veepuhastusjaamas tekkinud heitvesi, mis ei vasta 08.11.2019. a keskkonnaministri määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused", Balti Elektriyaama tuhavee kanalis. Vesi, mis vastab üldnimetatud määruse nõuetele, juhitakse BEJ olemasolevasse reoveesüsteemi. Kui uue veepuhastusjaama ja sellega seotud ehitiste rajamisel järgitakse head ehitustava ning kõiki üldkehtivaid ehitustöödega seotud keskkonna- ja kemikaalide käitlemise ohutusnõudeid, siis võib eeldada, et mõju põhja- ja pinnaveele puudub.

Balti Elektriyaama territoorium on ümbritsetud valdavalt tootmis- ja transpordimaadega, lõuna poole jäävad jäätmevõllid maad (BEJ tuhaladestud). Lähimad elamumaad asuvad kinnistust idas, teisel pool Elektriyaama teed. Elamumaid jääb veel ca 300 m kaugusele kagusse ning ca 700 m kaugusele loodesse. Rekonstrueerimise, lammutus- ning ehitustööde käigus võib tekkida müra seoses masinate ja seadmete töötamisega. Ehitamisel tuleb vältida müratekitavaid tegevusi öhtusel ja öisel ajal ning puhkepäevadel. Veepuhastusjaama tehnilise kirjelduse kohaselt ei tohi kasutusetaapis rajatiste müra ületada päevasel ajal 60 dB (A) ja öösel 45 dB (A) ühesegi veepuhastusjaama punktis, kui mõõta müra taset 1,5 meetri kõrguselt maapinnast. Maksimaalne helirõhutase rajatistes ei tohi ületada 85 dB (A). Kui uue veepuhastusjaama ehitamisel ja kasutamisel järgitakse kõiki kehtivaid nõudeid ja oluline negatiivne mõju pinna- ja põhjaveele puudub, siis võib eeldada, et olulist negatiivset mõju inimese tervisele, heaolule ega varale ei teki, olenemata sellest, millist tehnoloogiat hakatakse jaamas rakendada.

Kavandatavale veepuhastusjaamale lähimad veekogud on ca 100 m (tuhaladestust tagasijuhitava vee kanal) kuni 200 m (Balti SEJ väljavoolukanal (Kõrgesoo kanal, VEE1065600) kaugusel. Ettevõtte territooriumile jääb ca 530 m ulatuses Kulgu kanal VEE1065500, mis jääb kavandatavast veepuhastusjaamast ca 730 m kaugusele. Lähim puurkaev (nr 2108) asub kavandatava veepuhastusjaama asukohast ca 800 m kaugusel kirdes. Piirkonnas asuvad veel puurkaevud nr 2104 ja 2107. Puurkaevud kuuluvad Balti Elektriyaamale. Lähim kaitstav ala on Narva jõe kanjoni maastikukaitseala, mis jääb kavandatava veepuhastusjaama asupaigast 4,1 km kaugusele itta. Lähimad Natura 2000 alad jäävad kavandatava veepuhastusjaama asupaigast üle 5 km kaugusele. Struuga loodusala jääb 5,3 km kaugusele kirdesse ja Udria loodusala 5,4 km kaugusele läände. Kuna Kulgu kanalis heitvett ei suunata, siis puutumus ja mõju kaitsealusele kalaliigile (hink) puudub. Piisava vahemaa tõttu kaitstavatele aladele (Narva jõe kanjoni maastikukaitseala ja Udria maastikukaitseala) ja nende kaitse-eesmärkidele kavandatava tegevusega kaasnevad mõjud puuduvad.

Piisava vahemaa ja suure ulatusega mõjufaktorite puudumise tõttu võib nii otsesed kui kaudsed mõjud Natura 2000 aladele (Struuga loodusala ja Udria loodusala) ja nende kaitse-eesmärgiks olevatele elupaigatüüpidele ja liikidele välistada. Struuga loodusalale, mis hõlmab Narva jõge, ei avaldu ka veekeskonna kaudu olulisi mõjusid, kuna veepuhastusjaama võimalik mõju lokaalsele veekeskonnale on väike ning see on puhverdatud Balti elektriyaama väljavoolukanali ja Narva veehoidla poolt.

Kavandatava veepuhastusjaama asupaigas puudub väljakujunenud taimkate ning loomastik. Seega mõjud rohelisele võrgustikule, kultuuripärandile ja maaparandussüsteemidele veepuhastusjaama nõuetekohasel ehitamisel ja kasutamisel praktiliselt puuduvad. Valgusreostust, vibratsiooni, soojuse, kiirguse teket näha ei ole.

KMH eelhindangust selgub, et uue veepuhastusjaama ehitamine ja kasutamine ei too eeldatavasti kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju. Kavandatava veepuhastusjaama näol on tegemist kaasaegse ja efektiivse tehnoloogia rakendamisega, millel on üldine positiivne mõju ümbritsevale keskkonnale.

Lähtuvalt planeerimisseaduse (edaspidi: PlanS) § 125 lõike 1 punktist 1 ja ehitusseadustiku (edaspidi: EhS) §-st 26 on ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks ehitusloakohustusliku hoone ehitamise korral detailplaneering või projekteerimistingimused. Detailplaneeringu asemel projekteerimistingimuste andmine on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus (diskretsioon) ja seega peab kohalik omavalitsus põhjendama, miks ta väljastab projekteerimistingimusi.

Vastavalt planeerimisseadusele (edaspidi: PlanS) § 125 lõike 1 punktile 1 detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Vastavalt PlanS § 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) ehitis 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.

Vastavalt Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu (edaspidi: ÜP) seletuskirja punkti 2.2.1 kohaselt on Narva linna territooriumil ehitustegevuse kavandamisel või maakasutuse muutmisel detailplaneeringute koostamine kohustuslik. Detailplaneeringu koostamise kohustusest võib linnavalitsus loobuda ÜP seletuskirja punktis 2.2.1 nimetatud juhtudel. Tähtis on märkida, et 2013. a ÜP kehtestamine on toimunud kuni uue PlanS vastuvõtmist. Kuni 30.06.2015. a kehtinud PlanS-es ei olnud tingimust, mis näeks üldplaneeringus ette projekteerimistingimuste andmise aluseks olevaid tingimusi. Alates 01.07.2015. a uue PlanS § 125 lõikes 5 oli sätestatud tingimused, millal võib kohalik omavalitsus võtta vastu otsuse asendada detailplaneering projekteerimistingimustega ühe hoone ja seda teenindavate rajatiste püstitamiseks või laiendamiseks. Tegemist on erinormiga ehk erisusega üldisest detailplaneeringu koostamise kohustusest. Seega on projekteerimistingimuste kindlaksmääramisel haldusorganil ulatuslik diskretsiooniruum ning oluline on sellise kaalutusotsuse motiveerimine.

Pädev asutus on seisukohal, et Elektriyaama tee 59 krundile veepuhastusjaama hoone püstitamiseks detailplaneeringut ei ole vaja teha, kuna BEJ territooriumile ei ole vaja kehtestada PlanS §-s 126 sätestatud detailplaneeringut ülesandeid. Kaalutusotsuse motiveerimise põhjendused on toodud alljärgnevalt:

- Ehitusseadustiku §3 lõike 3 kohaselt funktsionaalselt koos toimivat ehituslikku kompleksi, mis võib koosneda nii hoonetest kui ka rajatistest, võib käesolevas seadustikus sätestatud teatise- ja loamenetlustes käsitleda ühe ehitisena. Uus veepuhastusjaama hoone on Balti Elektriijaama teenindav ehitis ning BEJ kompleksi terviku lahutamatu osa, milleta ei ole selle funktsioneerimine võimalik. Tegelikult on tegemist Balti Elektriijaama teenindava, olemasoleva veepuhastusjaama hoone üleviimisega tootmisobjektidele lähemale.
- BEJ territooriumil on juba väljakujunenud (ehk olemasolev ehitatud) keskkond, krundijaotus ja infrastruktuur, mis jääb muutmata.
- BEJ arengustrateegia kohaselt muutub tulevikus elektriijaama territoorium kompaktsemaks. Hoonete arvu vähendatakse aastast aastasse. Juba lammutati hoone (ehr.kood 118004822, 451 m<sup>2</sup>), hoone (ehr.kood 118004823, 515m<sup>2</sup>), hoone (ehr.kood 118004824, 175m<sup>2</sup>), hoone (ehr.kood 118004826, 488m<sup>2</sup>), hoone (ehr.kood 118004756, 115m<sup>2</sup>) jne. Ehitisealuse pinnaga 1440 m<sup>2</sup> uue hoone püstitamine ei muutu suuremaks esialgset hoonete arvu ja ehitiste aluste üldpinda.
- Uus ehitisealuse pinnaga 1440 m<sup>2</sup> veepuhastusjaama hoone püstitatakse vana masuudihoidla (ehr.kood 220448293, 521 m<sup>2</sup>) kohale. Taotleja selgituskirjas (linnaavalitsuse dokumendiregistris kirja nr 1-12.1/1617-6) on toodud: „Registrisse on kantud ainult paakide paigaldamise plats. Platsil asetseb 4 masuudipaaki. Valliga ümbritsemise mõõddud on 60m x 65m. Pindala on ca 3900 m<sup>2</sup>“. KMH eelhinnangu punktis 2.3 on toodud: „Ehitusplatsi suurus on ligikaudu 4225 m<sup>2</sup> ning plats on 0,5-1 m madalam kui ümbritsevad alad“. Maa-ala, millele kavandatakse uut hoonet, oli juba hoonestatud Balti Elektriijaama teenindava ehitisega. Hoonestusala on väljakujunenud.
- Elektriijaama tee 59 territooriumil asub olemasolev 43 269 m<sup>3</sup> mahuga keemilise veepuhastuse hoone. Püstitakse sama kasutamise otstarbe ja 10 080 m<sup>3</sup> mahuga hoone, mis oma mõõtmetelt, kujult, mahult sobitub juba olemasolevasse keskkonda, arvestades BEJ territooriumi hoonestuslaadi.
- BEJ territoorium on ümbritsetud valdavalt tootmis- ja transpordimaadega, lõuna poole jäävad jäätmeoidla maad (BEJ tuhaladestud). Ei ole kedagi, kelle õigusi võib projekteerimistingimuste andmine mõjutada negatiivsemalt kui detailplaneeringu koostamine. Ei ole kedagi, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada.
- Mürä-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuded on seatud KMH eelhinnangus. KMH eelhinnangust selgub, et uue veepuhastusjaama ehitamine ja kasutamine ei too eeldatavasti kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju. Kavandatava veepuhastusjaama näol on tegemist kaasaegse ja efektiivse tehnoloogia rakendamisega, millel on üldine positiivne mõju ümbritsevale keskkonnale.
- Pumbajaama rajatis paigaldatakse väljakujunenud Elektriijaama tee 90 krundi keskkonda, 2 hoone (tehnilise vee pumbajaama ja garaaži) vahelele alale, lühike kanali lähedal. Vastavalt maa-ameti kaardile “Kitsendused” (link <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/kitsendused>) ning ÜP piirangute kaardile (kaart 1) ei ole mingit kitsendusi ja piiranguvööndit ümber lühike kanali.
- Elektriijaama tee 59, Elektriijaama tee 90, Elektriijaama tee L10 kinnistute maakasutuse sihtotstarbeid ei muudeta.

aadress ja tunnus	omanik	Maa-ameti kaardil sihtotstarve	ÜP-s sätestatud sihtotstarve
Elektriijaama tee 59 51101:001:0960	Enefit Power AS (10579981)	tootmismaa 100%	tootmismaa
Elektriijaama tee 90 (nimetus Lühike kanal) 51108:003:0004	Enefit Power AS (10579981)	veekogude maa 100%	looduslik haljasmaa
Elektriijaama tee L10 51108:003:0016	Narva linn	transpordimaa 100%	teemaa

- Pumbajaama rajatis, kui tehnovõrgu oluline osa, paigaldatakse maale, mis on määratud loodusliku haljasmaana (maakasutusplaani tähisega HL) vastavalt ÜP kaardile 4 „Üldplaneeringukaart“. Haljasala maal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus.

Samuti on lubatud sinna täiendava kõrghaljastuse rajamine. Haljasala maale võib kujundada parke jms haljastuid kokkuleppel maaomanikuga. Alale on lubatud vajadusel rajada teid ja tehnovõrke.

Pumbajaama rajatis paigaldatakse ka alale, mis on tähistatud Narva linna rohekoridorina vastavalt ÜP kaardile 3 „Narva linna rohevõrgustik üldplaneeringu järgi“. Vastavalt ÜP seletuskirja punktile 2.5.1 „Rohestruktuur“ planeeringukaardil kujutatud rohelise võrgustiku alade (sh nn peitunud koridoride) graafiline piir ei ole lõplik. Rohealade täpsed piirid selgitatakse läbi edasiste täpsemal tasemel planeeringute (linnaosa üldplaneeringud, suuremad detailplaneeringud). Lähtudes ÜP seletuskirjast selgub, et Narva linna territooriumil on olemas konfliktkohad, kus territoriaalselt tekkisid vahetud vastuolud rohekoridoride (või rohekoridoride vajaduse) ja olemasoleva maakasutuse vahel (peamiselt infrastruktuurid). Elektriijaama tee 90 kinnistu osa, millele kavandatakse pumbajaama rajatist, on just selline konfliktkoht rohekoridori ja olemasoleva maakasutuse vahel. Taotleja selgituskirjast (linnaavalitsuse dokumendiregistris kirja nr 1-12.1/1617-5) selgub, et ümber pumbajaama rajatise asupaiga asuvad veel 7 elektriijaama teenindavat ehitist: tehnilise vee pumbajaama hoone (ehr.kood 118004720, 404 m<sup>2</sup>), garaaži hoone (ehr.kood 118004721, 462 m<sup>2</sup>), töökoja hoone (ehr.kood 118004723, 423 m<sup>2</sup>), hoone (ehr.kood 118004915, 72 m<sup>2</sup>), rajatis (ehr.kood 220447652, 8m<sup>2</sup>), rajatis (ehr.kood 220447650, 5m<sup>2</sup>), ladu (ehr.kood 120297625, 21 m<sup>2</sup>). Kõrghaljastus puudub. Territoorium on kõrvalistele isikutele suletud. See tehniline ala ei võimalda kasutada inimeste puhkamiseks.

Vastavalt Narva linna üldplaneeringule hooneid ei tohi püstitada krundi piirile lähemale, kui 5,0 m. Vastavalt eskiisile kaugused veepuhastusjaama hoonest kuni naaberkinnistute piirideni on üle 5,0 m. Kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanike kaasamine ei ole nõutav.

Maapealsete torustike paigaldamist kavandatakse olemasolevale rööbastee ja sõidutee kohal paiknevale estakaadile, seega Elektriijaama tee L10 transpordimaa omaniku ning Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti kaasamine ei ole nõutav.

Maa-alal puuduvad kaitstavad loodusobjekt (kaitsealad, hoiualad, püsielupaigad, kivistised ja mineraalid, kaitsealused liigid, kaitstavad looduse üksikobjektid. Vastavalt maa-ameti kaardile “Kitsendused” ning ÜP piirangute kaardile ei ole mingit kitsendusi ja piiranguvööndit ümber lühike kanali. Keskkonnaameti kaasamine ei ole nõutav.

Pädev asutus ei ole projekteerimistingimuste menetluse käigus tuvastanud EhS § 32 toodud projekteerimistingimuste andmisest keeldumise aluseid. Lähtudes eeltoodust, võib kohalik omavalitsus anda projekteerimistingimused Elektriijaama tee 59 krundile veepuhastusjaama hoone püstitamiseks ning Elektriijaama tee 59, Elektriijaama tee L10, Elektriijaama tee 90 kruntidele hoonet teenindavate ehitiste rajamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

## **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 11 kohaselt arhitektuuri- ja planeerimise osakonna üks põhiülesannetest on planeerimisseaduse § 125 lõike 5 sätestatust tulenevalt vastavate korralduste 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 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.

### 3. OTSUS

Kinnitada projekteerimistingimused Elektriijaama tee 59 krundile veepuhastusjaama hoone püstitamiseks ning Elektriijaama tee 59, Elektriijaama tee L10, Elektriijaama tee 90 kruntidele hoonet teenindavate ehitiste rajamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

### 4. ÜLDNÕUDED, ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 4.1. Projekti koostamisel juhendada Eestis kehtivatest seadustest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest, aga samuti Narva linnas kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas:
  - ehitusseadustikuga ehitusprojektile esitatavad nõuded;
  - Narva Linnavalikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva Linna üldplaneering;
  - eesti standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“;
  - eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ning teised asja puudutavad õigusaktid.
- 4.2. Esitada situatsiooniskeem.
- 4.3. Ehitiste tehnilised näitajad esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015. a määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. Soovitavalt vormistada tabelite abil.
- 4.4. Esitada iga ehitise kasutamise otstarve ja kood vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.
- 4.5. Projekti koostamisel kasutada pädeva asutuse geodeesia- ja maakorralduse osakonna spetsialisti poolt vastuvõetud geodeetilist krundi alusplaani täpsusega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg). Geodeetiline krundi alusplaan esitada projekti lisana.
- 4.6. Asendiplaan esitada geodeetilisel alusplaanel. Asendiplaani aluskaardiks peab olema võetud aktualiseeritud olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav geodeetiline alusplaan. Asendiplaanil näidata projekteeritava ala piirid, olemasolevate välisvõrkude asukohad ja nende tingmärgid, tehnovõrkude kaitsevööndid ja nende tingmärgid, planeeritavate ehitiste asukohad ja mõõtmed, likvideeritavad ehitised, juurdepääs avalikult kasutatavale teele, sisse- ja väljasõit krundilt, transpordi liiklussuunad, prügikonteineri asukoht jne. Määratleda pinnakatted. Asendiplaanil esitada lisaks tabel: „Projekteeritavate ehitiste eksplikatsioon“ ning kinnistute tehnilised näitajad. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500.
- 4.7. Narva Linnavalitsuse korraldus projekteerimistingimuste kinnitamise kohta, KMH eelhindang esitada ehitusprojekti lisadena.
- 4.8. Hoonestusala, hoone gabariidid: vastavalt taotlusele lisatud eskiisile.
- 4.9. Lubatud uute hoonete arv krundil: 1.
- 4.10. Lubatud hoone maht maapinnast kuni katuse kõrgeima punktini: 10 080 m<sup>3</sup>.
- 4.11. Lubatud hoone kõrgus: kuni 7,0 m.
- 4.12. Rakendada radoonikaitse erimeetmed.
- 4.13. Teekate peab vastama Narva linna heakorra eeskirja § 4 lõike 3 nõuetele. Esitada projekteeritavate teede konstruktiivsed ristprofiilid ning vertikaalplaneerimise joonis.
- 4.14. Jäätmete käitlemine: vastavalt jäätmeseaduse ja Narva jäätmehoolduseeskirja nõuetele ning KMH eelhindangule.
- 4.15. Vajadusel esitada lammutatavate ehitiste loetelu, lammutustööde korraldamise kirjeldus, lammutusjäätmete kava koos käitluskohtade määramisega.
- 4.16. Olemasoleva pinnasereostuse likvideerimine: vastavalt KMH eelhindangule.
- 4.17. Tagada võimalikult minimaalne negatiivne mõju keskkonnale: vastavalt KMH eelhindangule.
- 4.18. Projekt kooskõlastada projekti tellijaga.
- 4.19. Projekti ehitulosa taotlus tuleb esitada digitaalselt EHR-i süsteemi kaudu.
- 4.20. MTM 08.06.2015. a määruses nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile“ sätestatud juhul esitab kinnistu omanik projekti sõltumatu ekspertiisi.
- 4.21. Muud nõuded: vastavalt KMH eelhindangule, projekti tellija lähteülesandele, Narva linna üldplaneeringu nõuetele, Eesti Vabariigis kehtivate seaduste, määruste, standardite ning kohaliku omavalitsuse poolt vastuvõetud õigusaktide nõuetele.

## 5. RAKENDUSSÄTTED

5.1. Käesolevad projekteerimistingimused on kehtivad kuni 02.03.2026. a.

5.2. Käesolev korraldus jõustub alates teatavakstegemisest.

5.3. 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