



OTSUS

xx.xx.2022 nr xx

Projekteerimistingimused transpordimaa  
ümberehitamiseks Pärnu linn Ehitajate tee T17 ja T20  
kinnistutel

11. veebruaril 2022 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2211002/01997 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Ehitajate tee T17** (katastritunnus 62504:080:4881) transpordimaa kinnistul avaliku kasutusega kergliiklustee rajamiseks ja ümberehitamiseks ning **Ehitajate tee T20** (katastritunnus 62501:001:0413) transpordimaa kinnistul avaliku kasutusega tee ja parkla ümberehitamiseks ja laiendamiseks.

Ehitusseadustiku § 28 ning Pärnu Linnavolikogu 01. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 6 punkti 1 alusel järgmised projekteerimistingimused.

### PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

Pärnu linnas, **Ehitajate tee T17** transpordimaa kinnistule soovitakse rajada uus avaliku kasutusega kergliiklustee ja olemasolevat kergliiklusteed ümberehitada. **Ehitajate tee T20** transpordimaa kinnistul soovitakse avaliku kasutusega teed ja parklat ümberehitada ning laiendada.

Kavandatav transpordimaa ümberehitamine ei liigitu planeerimisseaduse § 125 lg 1 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega tegevuseks, küll aga tuleb ehitusloakohustusliku olulise avaliku huviga rajatise elluviimisel järgida ehitusseadustiku § 26 lg 1 ja 2 ettenähtud projekteerimistingimuste menetlust.

Ehitusseadustik lisa 1 kohaselt on avalikult kasutava tee ümberehitamiseks nõutav ehitusluba.

Ehitusseadustik § 99 lg 1 kohaselt on ehitusloakohustusliku tee ehitusprojekti koostamiseks nõutavad projekteerimistingimused.

Ehitajate tee T17 ja T20 kinnistutele kehtib osaliselt Pärnu Linnavolikogu 17.11.2002 otsusega nr 68 kehtestatud „Ehitajate tee 8 ja lähiümbruse maa-ala detailplaneering“ (edaspidi detailplaneering), tulenevalt sellest täpsustatakse käesolevate projekteerimistingimustega detailplaneeringuga määratud liikluskorralduse põhimõtteid Ehitajate tee T17 ja T20 kinnistute osas.

Detailplaneeringu täpsustamiseks esitatud eesmärkide saavutamise soovi saab lugeda ehitusseadustiku § 27 lg 1 kohaseks põhjendatud juhuks, kuivõrd võimaldab realiseerida detailplaneeringut tänapäevaseid nõudeid ja eesmärke saavutades selle juures kulukat detailplaneeringu muutmise menetlust läbi viimata.

Pärnu linna üldplaneeringu 2025+ kohaselt loetakse liiklusmaal, teede ja tänavate maa-alale piirkonda teenindava taristu rajamist juhtotstarvet toetava otstarbe kavandamiseks, millest tulenevalt on kergliiklusteede rajamine ja parkimisala laiendamine koos valgustuse ja haljastusega maakasutusega kooskõlas.

Seega on projekteerimistingimuste andmine ehitusseadustiku § 26 ja § 27 mõttes lubatav. Ehitusseadustiku § 26 lg 1 ja 2 p 1 järgi on detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel ehitusloakohustusliku olulise avaliku huviga rajatise rajamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks projekteerimistingimused ning sama seaduse § 26 lg-st 3 juhindudes tuleb projekteerimistingimuste andmisel arvestada väljakujunenud keskkonda ja üldplaneeringus määratud tingimusi. Ehitusseadustiku § 26 lg 4 kohaselt määratakse projekteerimistingimustega olulise avaliku huviga rajatiste ja ehitiste kasutamise otstarve, asukoht, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused ning haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted. Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Arvestades detailplaneeringu kehtestamise aega, on käesolevate projekteerimistingimuste andmine lubatava, kuid sealjuures ei ole ehitusseadustiku § 27 lg 3 tulenevalt lubatud muuta detailplaneeringut olemuslikult.

Ehitusseadustiku § 31 lg 2 ja lg 4 p-st 1 ja 2 kohaselt korraldab omavalitsus avaliku kasutusega aladele ehitiste rajamiseks projekteerimistingimuste andmise avaliku menetlusena, mille raames esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu arvamuse andmiseks asutustele või isikutele, kelle huve võivad kavandavad tööd riivata.

## **1. Projekteerimise lähtematerjal**

- 1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2. Kehtiv üldplaneering : Pärnu Linnavolikogu 20. mai 2021 otsusega nr 21 kehtestatud „Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+”.
- 1.3. Kehtiv detailplaneering: kinnistutele kehtib osaliselt Pärnu Linnavolikogu 17.11.2002 otsusega nr 68 kehtestatud „Ehitajate tee 8 ja lähiümbruse maa-ala detailplaneering“.
- 1.4. Katastriüksuse sihtotstarve : Ehitajate tee T17 (katastritunnus 62504:080:4881) riigiomandis olev transpordimaa 100% ja Ehitajate tee T20 (katastritunnus 62501:001:0413) munitsipaalomandis olev transpordimaa 100%
- 1.5. Üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon : Ehitajate tee T17 liikluse maa-ala ja Ehitajate tee T20 tootmise maa-ala
- 1.6. Kinnistu suurus : Ehitajate tee T17 kinnistu suurus 11 150 m<sup>2</sup> ja Ehitajate tee T20 kinnistu suurus 8676 m<sup>2</sup>
- 1.7. Maa-ameti kitsenduste kaardi alusel paiknevad Ehitajate tee T17 ja T20 kinnistutel kommunikatsioonitrasside kaitsevööndid (Elektrilevi OÜ elektrimaakaabelliin, sidetrass).
- 1.8. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule jäävad Ehitajate tee T17 ja T20 kinnistud B kategooria suurõnnetusohuga ettevõtte ohualasse.
- 1.9. Ehitajate tee T17 kinnistule laieneb avalikult kasutatava tee - riigimaantee Ehitajate tee T1 - kaitsevöönd. Ehitajate tee on määratud olulise liiklusedusega teeks ehk OLT riigiteeks.
- 1.10. Ehitajate tee T1 kinnistul OLT riigitee all paikneb kergliiklustunnel ja selle vahetusläheduses maa-alune tehno rajatis (kergliiklustunneli sademeveepumpla).

## **2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks**

- 2.1 ÜLDIST: Projekti eesmärgiks on toetada olemasoleva infrastruktuuri mitmekülgsemat kasutust ning tõsta areneva tootmis- ja äripiirkonna ligipääsetavust nii sõidukite kui kergliiklejate osas, parendades ja tõstes avaliku tänavaruumi kasutust ning jalakäijate- ja jalgratturite turvalist liikumismugavust.
- 2.2 MAA-ALA: käsitletav maa-ala hõlmab Ehitajate tee T17 ja T20 kinnistuid ning paikneb OLT riigitee - Ehitajate tee T1 ja äri- ja tootmismaa kinnistute vahele jääval maa-alal, Savi ja Kirsi tänavate vahel.



Projekti koostamisel tuleb arvestada maa-alale osaliselt (maa-ala keskel olemasolevast juurdepääsuteest kuni Kirsi tänavani) Pärnu Linnavolikogu 17.11.2002 otsusega nr 68 kehtestatud „Ehitajate tee 8 ja lähiümbruse maa-ala detailplaneeringuga“ ning maa-alaga külgnevatele aladele kehtestatud või koostamisel olevate detailplaneeringutega ning ehitusprojektidega.

### 2.3 JUURDEPÄÄSUD, TEED JA PLATSID :

Projekteeritaval maa-alal tuleb tagada nõuetele vastav terviklik tänavaruumi lahendus liiklus- ja parkimiskorralduse osas, kergliiklusteede ja kõnniteede sidususe osas koos haljastuse, heakorra, väikevormide ja valgustusega. Kogu tänavaruumi kavandamisel lähtuda inimsõbralikule ja heale avalikule ruumile seatud eesmärkidest, ligipääsetavusest ja universaalse disaini põhimõtetest. Olemasolev säilitatav tänavaruum ja haljastatud alad tuleb vajadusel parandada ja korrastada. Linnatänavale on võimalik kavandada vaid avaliku kasutusega parkimisala.

**2.3.1** maa-ala ümberehitamisel kasutada otstarbekalt ära olemasolevat tänavaruumi ja parkimisala. Arvestada maa-alale jäävate olemasolevate kommunikatsiooni trassidega ning vältida ebaotstarbekaid kõvakattega alasid.

**2.3.2** ümberehitamisel arvestada maa-alaga külgnevate äri- ja tootmismaa kinnistute olemasolevate juurdepääsude, liikumisteede ja kõnniteedega

**2.3.3** OLT riigiteelt Ehitajate tee T1 täiendavaid mahasõite ei ole lubatud kavandada, olemasolevad mahasõidud tuleb vajadusel viia nõuetele vastavaks, rekonstrueerida või korrastada.

**2.3.4** maa-ala ümberehitamisel tagada nõuetele vastavate liikluskorralduslike lahendustega selge, turvaline ja rahustatud liiklusega tänavaruum.

**2.3.5** maa-alale parkimisala kavandamisel lähtuda parkla kasutuse tõstmisest, kasutaja mugavusest ning linnatänavatele ja parklatele kehtivast standardist. Kuumasaarte vältimiseks ning sademevee immutamiseks liigendada parkla haljastusega, vajadusel tagada õlipüüdurid. Parkimisaladel tagada nõuetele vastav elektriautode laadimistaristu.

**2.3.6** maa-alale kavandada min 4m laiune kergliiklustee, mis loob siduse Savi ja Kirsi tänava vahel ning tagab juurdepääsud nii äri- ja tootmismaa kinnistutele kui Ehitajate tee T1 kinnistul olemasolevale kergliiklustunnelile ning perspektiivsele Savi tänava kergliiklustunnelile.

**2.3.7** maa-alal sõiduteede, parklate ja kergliiklusteede katendid nõuetele vastav asfaltkate koos äärekividega

**2.3.8** maa-ala äri- ja tootmismaa kinnistute poolsele küljele kavandada kogu ala ulatuses terviklik ligipääsetavuse nõuetele vastav kõnnitee.

**2.3.9** maa-alal tagada juurdepääs Ehitajate tee ääres olemasolevale bussipeatusele, bussipeatus korrastada, vajadusel rekonstrueerida.

**2.3.10** maa-alal tagada juurdepääs Ehitajate tee T1 kinnistul kergliiklustunneli vahetusläheduses paiknevale maa-alusele tehno rajatisele (kergliiklustunneli sademeveepumpla).

## **2.4 RAJATISED JA INVENTAR :**

Alale inventari ja rajatiste kavandamisel lähtuda sobivusest (visuaalselt vääriskas konteksti sobiv), kvaliteedist, kasutatavusest, turvalisusest, vandaalikindlusest, heakorra tagamise lihtsusest ning ligipääsetavuse ja universaalse disaini põhimõtetest.

**2.4.1** maa-alale kavandada nõuetele vastavad liikluskorralduslikud lahendused (katendid, märgistus, spets inventar jne)

**2.4.2** maa-alale kergliiklustee äärde, vajadusel ka parkimisalade juurde kavandada istumisvõimalusega puhke kohad koos jalgrattahoidjate ja jäätmete sorteerimise võimalusega prügikastidega.

**2.4.3** maa-alale kavandada jalgrataste parkimiskohad

**2.4.4** maa-alale kavandada jalgratta hooldusjaam

**2.4.5** maa-alal olemasolev bussipeatuse paviljon korrastada, vajadusel rekonstrueerida

## **2.5 HALJASTUS :**

Maa-alale kavandada täiendav kvaliteetne mitmerindelise haljastuslahendus. Haljastuse kavandamisel lähtuda ala kasutatavusest, elurikkuse tõstmisest ja heakorra tagamise lihtsusest.

**2.5.1** maa-alal leida võimalus kõrghaljastusega puhvertsooni loomiseks OLT riigitee Ehitajate tee T1 ja äri- ja tootmismaa kinnistute vahel

**2.5.2** maa-ala äri- ja tootmismaa poolsele küljele leida võimalused haljastuse kavandamiseks

**2.5.3** maa-alal kavandatavate parkimisalade, kergliiklustee puhkekohtade ja bussipeatuse juurde kavandada kujundatud haljastusega alad

**2.5.4** maa-alal mitmerindelise haljastuslahenduse kavandamisel leida võimalusi elurikkuse tõstmiseks (putukaid ligi meelitavaid taimi, mitte niidetavaid alasid jms).

## **2.6 VALGUSTUS :**

Maa-alale kavandada nõuetele vastavad valguslahendused lähtuvalt valgusoludest, kasutatavuse vajadusest, turvalisusest, hubasusest, vandaalikindlusest ja varem alale rajatud valguslahendustest. Nõuetekohane valgustus tuleb tagada lähtuvalt konkreetse ala kasutusotstarbest ja ajalisest kasutatavusest (nt olenevalt aastaajast aktiivsel kasutuses oleval ajal tugevam valgustus ning kasutuse välisel ajal turvavalgustus).

## **3. Ehituslikud (inseneritehnilised) nõuded projekteerimiseks**

**3.1** Enne projekteerimistööde kavandamist taotleda trasside valdajatelt tehnilised tingimused.

**3.2** Ehitusprojektis esitada teede ja platside vertikaalplaneerimise lahendused koos sademevete äravooluga.

**3.3** Projekti koosseisus esitada teede ja platside ristlõiked koos nõuetele vastavate katenditega.

#### **4. Projekti kooskõlastamise tingimused**

- 4.1 Maa-ala rekonstrueerimise ja ümberehitamise ning rajatiste ja ehitiste eskiislahendused esitada Pärnu Linnavalitsusele (linnavara- ja heakorra teenistusele; taristu- ja ehitusteenistusele; planeerimisosakonnale) kooskõlastamiseks, vajadusel kaastakse teised asjasse puutuvad ametid ja naaberkinnistute omanikud.

#### **5. Muud nõuded**

- 5.1 Ehitusprojekt vormistada mitte vanemale kui kahe aasta vanusele maa-ala topograafilisele plaanile, mille mõõtkava on 1:500. Enne topogeodeetilise uuringu teostamist peab vastavat pädevust omav isik taotlema Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnalt mõõdistusloa (Suur-Sepa 16, 80098 Pärnu, tel 444 8370).
- 5.2 Projekteeritavad hooned ja rajatised siduda L-EST97 tasapinnaliste ristkoordinaatide süsteemis ja EH2000 kõrgussüsteemis. Täiendavad sidemed anda joonmõõtudega kas olemasolevatest hoonetest või krundi piirist.
- 5.3 Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 09.01.2020 määrusele nr 2 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded”. Kõiki projekteerimistingimuste nõudeid käsitleda ehitusprojekti.
- 5.4 Ehitamisel pidada kinni majandus- ja taristuministri 03.08.2015 määrusest nr 101 „Tee ehitamise kvaliteedi nõuded”.
- 5.5 Projekteerimisel võtta aluseks majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid”
- 5.6 Kooskõlastamiseks esitatava ehitusprojekti asendiplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide projektjoonised esitada tekst .doc- või .rtf-formaadis ja graafiline osa .dwg- või .dgn-formaadis failidena lisaks paber kandjale digitaalsel andmekandjal. Väljastatud projekteerimistingimused ja muu projektiga seonduv informatsioon lisada projekti kausta.
- 5.7 Ehitusloa taotlemiseks esitatav projekt koos kooskõlastatud eskiisiga esitada elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu või Suur-Sepa 16 I korruse infolauda või vastuvõtuaegadel planeerimisosakonda kab. 325 tel 444 8337, 444 8338.
6. Käesolevad projekteerimistingimused kehtivad viis aastat (Ehitusseadustik § 33 lg 1).
7. Projekteerimistingimuste väljastamise otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest, esitades kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.
8. Otsus jõustub teatavakstegemisest taotlejale.

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaido Koppel  
osakonna juhataja

Koostas : Kristi Kalamees  
444 8355, kristi.kalamees@parnu.ee