



EELNÕU

OTSUS

xx.xx.2020 nr 3-5.4/

Projekteerimistingimused tootmisrajatise ehitamiseks Audru alevikus Kähriku tee 10 kinnistul

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale esitati 09.06.2020 projekteerimistingimuste taotlus nr 2011002/06095 Audru alevikus Kähriku tee 10 kinnistule (katastriüksuse tunnus 62401:001:0662) uue tootmisrajatise, päikeseelektrijaama, püstitamiseks.

Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Audru valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt asub Kähriku tee 10 kinnistu juhtfunktsiooniga tootmismaal, detailplaneeringu koostamise kohustusega- ja tiheasustusalas.

Päikeseelektrijaama rajamisel ei ole planeerimisseaduse alusel tegemist alevikus ehk tiheasustusalas ehitusloakohustusliku hoone, olulise avaliku huviga rajatise ega olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamisega.

Planeerimisseaduse alusel võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale alale ühe ehitise, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Kähriku tee 10 kinnistu on osa suuremast tootmispiirkonnast, kus varasemalt toimus rebaste kasvatus karusnaha tootmise eesmärgil. Idakaares asuva Audru aleviku rebasefarmi piirkonna elamualaga külgnevates tootmishoonetes käib erineva tegevusega tootmine edasi. Kähriku tee 10 kinnistu asub tegutsevatest tootmishoonetest läänekaares, mille katastriüksuste sihtotstarve on tootmismaa, aastakümneid on maa-ala kasutatud rebaste kasvatamiseks, nüüd soovitakse uue tootmistevõimega jätkata.

Kavandatava tegevuse ala jääb olemasoleva tootmismastiku piirkonna äärealale, rebasefarmi piirkonna elamualast ca 250 m kaugusele ja Muti elamualast ca 475 m kaugusele, ühest üksikelanusest ca 30 m kaugusele.

Päikeseelektrijaam on taastuvenergia rajatis, mille tegevus sobib tootmismaa, kus üldplaneeringu ellurakendamisel võib olemasolevaid krunde kasutada edasi nende senise kasutusfunktsiooni järgi, kus tootmisrajatistele määratakse arhitektuursed ja ehituslikud tingimused projekteerimistingimustega, kui järgitakse rajatiste kavandamisel üldplaneeringus seatud põhimõtteid ja tagatakse ohutu ja elamisväärne keskkond osavalla elanike jaoks.

Tulenevalt sellest, et Kähriku tee 10 kinnistul soovitakse päikeseenergiajaama rajada

Üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt, ei ole soovitud ehituse jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Kavandatav ehitus peab projekteerimistingimuste alusel sobituma mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda.

Tootmisrajatis peab jääma üldplaneeringu kohaselt vähemalt 10 m kaugusele olemasolevatest elamutest, piirete rajamisel tuleb arvestada väikeloomade liikumise võimalusega, säilitada Uruste oja äärne kõrghaljastus, parkimine lahendada omal kinnistul.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 alusel korraldatakse projekteerimistingimuste andmise menetlus avatud menetlusena. Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt on eelnõu esitatud naaberkinnisasja omanikule, kelle huve võivad kavandatavad tööd riivata, arvamuse avaldamiseks. Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Ehitusseadustiku § 28 ning Pärnu Linnavolikogu 1. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 6 punkti 1 alusel väljastatakse planeeringute spetsialisti Merle Mõttuse poolt koostatud järgmised projekteerimistingimused.

1 Projekteerimise lähtematerjal

- 1.1 Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2 Kehtiv üldplaneering: Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud „Audru valla üldplaneering.“
- 1.3 Kehtiv detailplaneering: kinnistul kehtiv detailplaneering puudub.
- 1.4 Katastriüksuste sihtotstarve: tootmismaa 100%.
- 1.5 Kinnistu üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: tootmismaa juhtotstarbega ala.
- 1.6 Kinnistu suurus kokku 18371 m².
- 1.7 Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

2 Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1 ÜLDIST: Soovitakse püstitada uus 320,4 kW võimsusega päikeseenergiapark ca 720 päikesepaneeliga.
- 2.2 EHITISE ASUKOHT: Rajatis kavandada kinnistule kitsendusi arvestades ja mitte lähemale kui 4 m kinnistu piirist (vt lisatud asendiplaan).
- 2.3 KRUNDI LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: Rajatisealune suurim pind lahendatakse projektiga.
- 2.4 KÕRGUSLIK SIDUMINE: Lahendada projektiga. Kasutada kõrgussüsteemi EH 2000.
- 2.5 LUBATUD SUURIM KÕRGUS: Rajatise lubatud suurim kõrgus on 3,5 m arvestades punktis 2.4 kõrgusmärke (maapinna kõrgus kavandatava ehitise asukohas ca 7 m, kõrgus on EH 2000 kõrguste süsteemis ja saadud Maa-ameti geoportaali lehelt <http://xgis.maaamet.ee>).
- 2.6 TEED JA JUURDEPÄÄS: Avalikult kasutatavalt Raku teelt läbi Kähriku tee ja Kähriku tee L2 kinnistutel ajalooliselt väljakujunenud erateede, või Rebase tänavalt läbi Rebase tee L2, Naaritsa tee L1 ja Nugise tee L1 kinnistutel ajalooliselt väljakujunenud erateede, mille kasutamiseks tuleb enne ehitusloa taotluse esitamist seada servituut. Kinnistuid läbiv tee võimalusel säilitada.
- 2.7 SADEMEVEED: Projekti mahus lahendada ehitise sademevete kogumine ja ärajuhtimine. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud.
- 2.8 HALJASTUS JA HEAKORD: Lahendada projektiga vastavalt üldplaneeringule. Kinnistu põhjapiiril Uruste oja kaldal säilitada olemasolev kõrghaljastus. Rajatiste alune hooldus lubatud

niitmise teel, pestitsiidide kasutamine ei ole lubatud.

2.9 PIIRDED: Vajadusel rajada kuni 2 m kõrgune läbipaistev piire, paigutada väikeloomade liikumise tagamiseks maapinnast piisavalt kõrgele.

2.10 PARKIMINE: Omal kinnistul vähemalt 1 parkimiskoht.

2.11 TULEOHUTUS: tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud normatiivsest väiksema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele.

3 Ehituslikud (insenertehnilised) nõuded projekteerimiseks

3.1 Ehitusprojekti koostamisel lahendatakse ehitisega seotud tehnovõrgud.

4 Projekt kooskõlastada

4.1 Soovitav eskiisistaadiumis linnaarhitekti või projekteerimistingimused koostanud planeeringute spetsialistiga enne ehtisregistrisse ehitusloa saamiseks esitamist.

5 Muud nõuded

5.1 Projekt vormistada mitte vanemale kui kahe aasta vanusele maa-ala topograafilisele plaanile, mille mõõtkava on 1:500. Vertikaalplaneerimise kavandamiseks ja tuleohutuskuja arvestamiseks peab topo-geodeetilise uuringu ala ulatuma 8 m üle kinnistu piiri. Enne mõõdistustööde teostamist tuleb topo-geodeetilisi uuringuid läbi viival isikul pöörduda Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna poole mõõdistusloa saamiseks (Suur-Sepa 16, Pärnu linn 80098, Pärnu linn, tel 4448373). Topo-geodeetiline uuring peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded.“

5.2 Projekteeritavad ehitised siduda L-EST97 tasapinnaliste ristkoordinaatide süsteemis ja EH2000 kõrgussüsteemis. Täiendavad sidemed anda joonmõõtudega kas olemasolevatest ehitistest või krundi piirist.

5.3 Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 21.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile.“ Kõiki projekteerimistingimuste nõudeid käsitleda ehitusprojekti.

5.4 Projektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.

5.5 Ehitisega seotud tehnovõrkude ja – rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada projekti koosseisus. Asendiplaanile kanda kitsendused, ehituskeeluvöönd arvestada kaldajoonest.

5.6 Kooskõlastamiseks esitatava projekti asendiplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide projektjoonised ja seletuskiri esitada -pdf formaadis ja graafiline osa .dwg või .dgn-formaadis failidena või digitaalsel andmekandjal. Väljastatud projekteerimistingimused ja muu projektiga seonduv informatsioon lisada projekti kausta.

5.7 Ehitusloa taotlemiseks esitatav projekt koos projekteerimistingimuste ja kooskõlastatud eskiisi olemasolul esitada elektrooniliselt Ehtisregistri kaudu või Audru osavallakeskuse Pärna allée 7, Audru alevik 88301, Pärnu linn, tuba 7, tel 444 8175.

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

Merle Mõttus
444 8173 merle.mottus@parnu.ee