

**PÄRNU LINNAVALITSUS  
PLANEERIMISOSAKOND**

**EELNÕU**

Pärnu

aprill 2020

**Projekteerimistingimused tootmis-  
rajatise ehitamiseks  
Audru aleviku Nugise tee 4, 6, 8  
kinnistutel**

30.03.2020 esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2011002/03746 **Audru alevikus Nugise tee 4, Nugise tee 6 ja Nugise tee 8 kinnistutele** (katastriüksuste tunnused 62401:001:0183, 62401:001:0184, 62401:001:0185) uue tootmisrajatise, päikeseelektrijaama, püstitamiseks.

Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Audru valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt asuvad Nugise tee 4, Nugise tee 6 ja Nugise tee 8 kinnistud 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.

Nugise tee 4, Nugise tee 6 ja Nugise tee 8 kinnistud 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.

Nugise tee 4, Nugise tee 6 ja Nugise tee 8 kinnistud asuvad tegutsevatest tootmishoonetest läänekaares, nende katastriüksuste sihtotstarbed on tootmismaa, aastakümneid on maa-ala kasutatud rebaste kasvatamiseks, nüüd soovitakse uue tootmistegevusega jätkata.

Kavandatava tegevuse ala jääb olemasoleva tootmismaastiku piirkonna äärealale, rebasefarmi piirkonna elamualast 400 m kaugusele ja Muti elamualast 300 m kaugusele, kolmest üksikelanust ca 100 kaugusele.

Päikeseelektrijaam on taastuenergia rajatis, mille tegevus sobib tootmismaale, kus üldplaneeringu ellurakendamisel võib olemasolevaid krunte 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 Nugise tee 4, Nugise tee 6 ja Nugise tee 8 kinnistutel soovitakse päikeseenergiaparki rajada üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt, ei ole soovitud ehituse jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Kavandatav ehitis 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, vajadusel rajada haljaspuhver elamumaa ja tootmismaa piirile, parkimine lahendada omal kinnistul.

Kavandatav ehitis, uus päikeseenergiapark, peab projekteerimistingimuste alusel sobituma mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda.

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 kavandavad 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 Kinnistute üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: tootmismaa maa juhtotstarbega ala.
- 1.6 Kinnistu suurus kokku 37601 m<sup>2</sup>.
- 1.7 Ehitisregistri andmetel on Nugise tee 8 kinnistul soojak, Nugise tee 4 ja Nugise tee 6 kinnistud hoonestamata.

## **2 EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS**

- 2.1 ÜLDIST: Soovitakse püstitada uus 850 – 1000 kW võimsusega päikeseenergiapark ca 2312 päikesepaneeliga. Olemasolevad hooned lammutatakse.

- 2.2 EHTISE ASUKOHT: Rajatis kavandada kinnistule kitsendusi arvestades ja mitte lähemale kui 4 m kinnistu piirist ning 85 m olemasolevatest elamutest (vt lisatud asendiplaan).
- 2.3 KRUNDI LUBATAV SUURIM EHTISEALUNE PIND: Rajatisealne suurim pind lahendatakse projektiga.
- 2.4 KÕRGUSLIK SIDUMINE: Lahendada projektiga. Kasutada kõrgussüsteemi EH 2000.
- 2.6 LUBATUD SUURIM KÕRGUS: Rajatise lubatud suurim kõrgus on 3,5 m arvestades p 2.5 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>).
- 2.8 TEED JA JUURDEPÄÄS: Avalikult kasutatavalt Vigri väljakult või Rebase teelt, 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.
- 2.9 SADEMEVEED: Projekti mahus lahendada ehitise sademevete kogumine ja ärajuhtimine. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud.
- 2.10 HALJASTUS JA HEAKORD: Lahendada projektiga vastavalt üldplaneeringule. Kinnistu põhjapiiril Uruste oja kaldal säilitada olemasolev kõrghaljastus. Rajatiste alune hooldus lubatud niitmise teel, mürgitamine ei ole lubatud.
- 2.11 PIIRDED: Vajadusel rajada kuni 2 m kõrgune läbipaistev piire, paigutada väikeloomade liikumise tagamiseks maapinnast piisavalt kõrgele.
- 2.12 PARKIMINE: Omal kinnistul 1 parkimiskoht.
- 2.13 TULEOHUTUS: tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud normatiivsest väiksema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele.

### **3 EHTUSLIKUD (INSENERTEHNILISED) NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS**

- 3.1 Ehitusprojekti koostamisel lahendatakse ehitisega seotud tehnovõrgud.

### **4 Projekt kooskõlastada**

- 4.1 Eskiisistaadiumis linnaarhitekti või projekteerimistingimused koostanud planeeringute spetsialistiga enne ehitisregistrisse 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 ehitusprojektis.
- 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 kooskõlastatud eskiisiga esitada elektrooniliselt Ehitisregistri 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 teatavastegemisest, esitades kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.

8 Otsus jõustub teatavastegemisest taotlejale.

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaido Koppel  
osakonna juhataja

Merle Mõttus  
444 8173 [merle.mottus@parnu.ee](mailto:merle.mottus@parnu.ee)