



## OTSUS

XX.XX.2020 nr 3-5.4/

Projekteerimistingimused tootmisrajatise ehitamiseks Männikuste külas Tolli kinnistule

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale esitati 29.09.2020 projekteerimistingimuste taotlus nr 2011002/10327 Männikuste külas **Tolli** kinnistule (katastriüksuse tunnus 82602:002:0003) uue tootmisrajatise, päikeseelektrijaama püstitamiseks.

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.

### PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

Tõstamaa Vallavolikogu 07.03.2008 määrusega nr 60 kehtestatud „Tõstamaa valla üldplaneeringu“ (edaspidi üldplaneering) kohaselt asub hoonestamata Tolli kinnistu väljapool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala, osaliselt väärtuslikul põllumaal, rohevõrgustiku tuumalal, seda maa-ala ei ole reserveeritud teiseks maakasutamise eesmärgiks, praegune maakasutamise sihtotstarve on maatulundusmaa, kus on võimalik jätkata maa kasutamist selle praegusel katastriüksuse sihtotstarbel ning ehitustegevus ei kuulu detailplaneeringu kohustusega juhtudeks hajaasustuses.

Üldplaneeringuga väljapool määratud ja reserveeritud alasid sihtotstarbeid ei muudeta ega piirata.

Pärnu maakonnaplaneeringu taastuvenergeetika arendamise tingimuste alusel ei hõlma kavandatav ca 50 kW võimsusega päikeseenergiapark suurt ala ja ei vaja seetõttu asukoha määramist üldplaneeringuga.

Kinnistul asuvad olemasolevad maaparandusehitised, mistõttu Pärnu maakonnaplaneeringu alusel asub kinnistul väärtuslik põllumaa. Väärtuslikul põllumaal ei või võimalik arendustegevus põhjustada terve süsteemi töö lakkamist. Kui päikesepaneelide asukoha valikul arvestatakse kollektorite ja drenidega, kollektorite peale ja vahetusse lähedusse (5 m mõlemale poole) paneele ei projekteerita, sellisel juhul rajatiste asukoht tagab maaparandusehitiste toimimise ja on võimalik päikesepaneelide rajamine väikesele alale maaparandusehitiste äärealal.

Hajaasustuses maatulundusmaa kinnistule on vaja päikeseelektrijaama rajamiseks koostada projekteerimistingimused ja läbi viia avalik menetlus.

Kavandatav ehitustegevus asub teiste maatulundusmaade vahel, mis on põllumajandusliku otstarbega, lähimast naaberelamust jääb ehitustegevus ca 235 m kaugusele.

Kavandatav ehitus, uus päikeseelektrijaam, peab projekteerimistingimuste alusel sobituma mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda.

Kasutusloa taotlemisel määratakse päikeseelektrijaama eksisteerimise ajaks üle 500 m<sup>2</sup> suurusega päikesepargi ala tootmisõueks.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt on eelnõu esitatud naaberkinnisasja omanikule, kelle huve võivad kavandatavad tööd riivata, arvamuse avaldamiseks. Kui arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

## **1. Projekteerimise lähtematerjal**

- 1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2. Kehtiv üldplaneering: Tõstamaa Vallavolikogu 07.03.2008 määrusega nr 60 kehtestatud „Tõstamaa valla üldplaneering“.
- 1.3. Kehtiv detailplaneering: kinnistul kehtiv detailplaneering puudub.
- 1.4. Katastriüksuste sihtotstarve: maatulundusmaa 100%.
- 1.5. Kinnistu üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: maatulundusmaa.
- 1.6. Kinnistu suurus kokku 9,36 ha.
- 1.7. Ehitisregistri andmetel on Tolli kinnistu hoonestatud.

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

- 2.1. ÜLDIST: Soovitakse püstitada uus ca 50 kW võimsusega päikeseelektrijaam ca 900 m<sup>2</sup> alale.
- 2.2. EHITISE ASUKOHT: Rajatis kavandada kinnistule kitsendusi arvestades ja mitte lähemale kui 4 m kinnistu piirist (vt lisatud asendiplaan). Arvestada olemasoleva Keskuse maaparandusehitise (6020734000030001), maaparandusehitise eesvoolu kaitsevööndiga, avalikult kasutatava Kalli-Tõstamaa-Värati tee kaitsevööndiga, sideehitise ja elektripaigaldise kaitsevööndiga (juurdepääs <http://xgis.maaamet.ee>). Arvestada päikesepaneelide asukoha valikul kollektorite ja drenidega, kollektorite peale ja vahetusse lähedusse (5 m mõlemale poole) paneele mitte projekteerida.
- 2.3. EHITISE 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 punkti 2.5 kõrgusmärke (maapinna kõrgus kavandatava ehitise asukohas ca 23 m, kõrgus on EH 2000 kõrguste süsteemis ja saadud Maa-ameti geoportaali lehelt <http://xgis.maaamet.ee>).
- 2.6. TEED JA JUURDEPÄÄS: Avalikult kasutatavalt Vana-Alu teelt.
- 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. 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 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. Soovitatav eskiisistaadiumis linnaarhitekti või projekteerimistingimused koostanud

planeeringute spetsialistiga enne ehitisregistrisse ehitusloa saamiseks esitamist. Eskiisi joonised (asendiplaan, põhiplaanid, vaated, lõige) esitada vastavalt mõõtkavale, vaated värviliselt koos kavandavate välisviimistluse materjalidega.

4.2. Päästeametiga.

4.3. Põllumajandusametiga.

## **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 tootmisõueala 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 rajatised siduda L-EST97 tasapinnaliste ristkoordinaatide süsteemis ja EH2000 kõrgussüsteemis. Täiendavad sidemed anda joonmõõtudega 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.

5.5. Ehitisega seotud tehnovõrkude ja – rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada projekti koosseisus. Asendiplaanile kanda kitsendused, sh maaparandussüsteemi dreanaž (dreanaži teostusjoonised väljastab Põllumajandusamet [parnu@pma.agri.ee](mailto:parnu@pma.agri.ee)), eesvoolu kaitsevöönd. Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndisse (15 m) paneelid (ka piirdeaeda) mitte projekteerida. Projektis näidata, millisel viisil lahendatakse maa-aluste tehnovõrkude (kaablite) ristumised maaparandusehitise dreanažiga. Võimalusel vältida maa-aluste tehnovõrkude ristumisi dreanažiga.

5.6. Kooskõlastamiseks esitatava projekti 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 eskiisi olemasolul 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 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](mailto:merle.mottus@parnu.ee)