



OTSUS

xx.xx.2022 nr xx

Projekteerimistingimused sidevõrgusõlme püstitamiseks
Pärnu linn, Pärlimõisa tee 26

02. detsembril 2021 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2111002/16529 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Pärlimõisa tee 26** (katastritunnus 62503:071:0019) kinnistule sidevõrgusõlme püstitamiseks. 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, Pärlimõisa tee 26 kinnistul 1407m² suurusele maa-alale kinnistul soovitakse püstitada olulise avaliku huviga piirkonda teenindav sidevõrgusõlm, sealhulgas kuni 100m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 60 m kõrgune vabalt seisev (ilma tõmbideta) mobiilside mast ning kuni 200m² ehitisealuse pinnaga ühe korruselise sidevõrgusõlme teenindushoone.

Kavandatav mobiilside masti püstitamine 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.

Kavandatava sidevõrgusõlme teenindushoone püstitamist loetakse planeerimisseaduse § 125 lg 1 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega juhuks, kuid arvestades planeerimisseaduse § 125 lg-t 5 võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jääval kinnisasjal ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui 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. Seega käesoleval juhul ei ole kuni 200m² ehitisealuse pinnaga sidevõrgusõlme teenindushoone rajamiseks detailplaneeringu koostamine rangelt kohustuslik.

Pärnu linna üldplaneeringu 2025+ kohaselt loetakse puhke- ja haljasala maale piirkonda teenindava hoonete ja rajatiste püstitamist juhtotstarvet toetava otstarbe kavandamiseks, millest tulenevalt on puhke- ja haljasala maale soovitatavate ehitiste rajamine maakasutusega kooskõlas.

Järeldada tuleb, et mobiilsidemasti ja sidevõrgusõlme teenindushoone rajamine on katastriüksuse juhtotstarvet toetav tegevus, mida on võimalik olemasolevasse keskkonda ruumiliselt ja funktsionaalselt sobitada. Kõnealusel juhul säilib valdavalt puhke- ja haljasala maa ning hoone ja rajatise kavandamisel on arvestatud, et ümbritsev maakasutus koosneb tootmis- ja ärimaadest, mistõttu sobivad piirkonda teenindavad sidevõrgusõlme rajatised ja hoone piirkonda nii ruumilises kui ka funktsionaalses mõttes. Toetava otstarbe kohased ehitised arvestavad piirkonna hoonestuslaadi ja haljastuspõhimõtetega ja krundil on võimalik lahendada toetava otstarbega kaasnev parkimisvajadus ning muu kinnisasja teenindamiseks vajalik. Seega on projekteerimistingimuste andmine nii ehitusseadustiku § 26 kui ka planeerimisseaduse § 125 lg 5 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 § 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.

Kui arvamuse andja ei ole avaliku menetluse ajal projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kirjalikult arvamust avaldanud ega taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada (ehitusseadustiku § 31 lg 6).

Ehitusseadustiku § 28, planeerimisseaduse § 125 lg 5 ning Pärnu Linnavolikogu 01. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 6 punkti 1 alusel väljastatakse järgmised projekteerimistingimused.

1 PROJEKTEERIMISE LÄHTEMATERJAL

- 1.1 Projektide 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: kinnistul kehtiv detailplaneering puudub.
- 1.4 Katastriüksuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%.
- 1.5 Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon : puhke- ja haljasala maa-ala 100%, kus olulise avaliku huviga piirkonda teenindava tehnoajalise püstitamist loetakse juhtotstarvet toetava otstarbe kavandamiseks
- 1.6 Kinnistu suurus : 4243m², millest 1407m² on hoonestusõiguse lepinguga antud sidevõrgusõlme rajamiseks
- 1.7 Ehitisregistri andmetel kinnistul ehitised ja rajatised puuduvad.
- 1.8 Vastavalt kehtivale üldplaneeringule laieneb kinnistule C kategooria ohtliku ettevõtte - Tallinna mnt ja Ehitajate tee ristmikul paikneva kütusetankla - ohuala.
- 1.9 Vastavalt kehtivale üldplaneeringule laieneb osaliselt kinnistule Lennuvälja tee, kui riigimaantee kaitsevöönd.
- 1.10 Pärlimõisa tee 26 kinnistu piirneb Rääma oja L3 kinnistuga, millel paikneb Keskuse (Pärnu) maaparandussüsteemi eesvool (valgala alla 10km²). Vastavalt maa-ameti kitsenduste kaardile ulatub Pärlimõisa 26 kinnistule vähesel määral eesvoolu kaitsevöönd 12m.

2 LINNAEHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

- 2.1 **ÜLDIST:** hoonestusõiguse alusel soovitakse 1407m² maa-alale kinnistul püstitada olulise avaliku huviga piirkonda teenindavat sidevõrgusõlme. Pärlimõisa tee poolsele kinnistu küljele soovitakse püstitada kuni 200m² ehitisealuse pinnaga ühe korruselise sidevõrgusõlme teenindushoone ja kuni 100m² ehitisealuse pinnaga 60 m kõrgune vabalt seisev (ilma tõmbideta) mobiilside mast. Lennuvälja tee äärselt sõlmpunktist rajatakse võrgusõlme teenindamiseks elektri toite ja sidekanalisatsioonitrass Pärlimõisa tee 22 ja 24 naaberkinnistupiiride vahetus lähedusse. Pärlimõisa teelt soovitakse rajada ehitise ja masti teenindamiseks hooldussõidukite juurdepääs ja parkimisala.

Kinnistule ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et ehitised sobituvad piirkonna väljakujunenud keskkonda ning arvestab teiste üldplaneeringuga määratud tingimustega. Kuivõrd kinnistu paikneb hästi vaadeldavas asukohas tuleb ehitised kavandada visuaalselt

vaadeldavad ja atraktiivsed. Piirkonnas paiknevad ärimaa ja tootmismaa kasutusotstarbega kinnistud, kuhu on püstitatud uuemad äriotstarbelised hooned.

- 2.2 MAA-ALA :** (vt Lisa 1 asendiskeem) asub Tallinna mnt läheduses, Lennuvälja tee ja Pärlimõisa tee vahel, kinnistu külgnab Rääma ojaga. Kinnistu kogu suurus on 4243m², millest 1407m² on hoonestusõiguse lepinguga antud kasutusse sidevõrgusõlme rajamiseks.
- 2.3 HOONESTUSALA :** (vt Lisa 1 asendiskeem) hoonestusala ehitiste ja rajatiste püstitamiseks on määratud Pärlimõisa tee poolsele kinnistu küljele. Kuivõrd kinnistu paikneb Rääma oja vahetusläheduses tuleb Rääma oja kalda püsivuse, haljastuse, heakorra ja hooldus tingimuste tagamiseks ehitustegevus kinnistul kavandada Rääma oja maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndist ja oja poolsest kinnistupiirist võimalikult kaugemale.
- 2.4. HOONED JA RAJATISED :** (vt Lisa 1 asendiskeem) Pärlimõisa tee poolsele kinnistu küljele kavandatakse püstitada sidevõrgusõlme teenindushoone ja mobiilside mast. Lennuvälja tee äärselt sõlmpunktist rajatakse võrgusõlme teenindamiseks elektri toite ja sidekanalisatsioonitrass. Pärlimõisa tee 22 ja 24 naaberkinnistupiiride vahetus lähedusse.
- 2.4.1 kinnistule kuni 200m²-se ehitisealuse pinnaga ühe korruselise sidevõrgusõlme teenindushoone kavandada Pärlimõisa tee 24 naaberkinnistul paikneva ärihoonega ühel tänava äärsele eitusjoonele. Hoone kõrgus olemasolevast maapinnast on lubatud kuni 5,5m. Hoone visuaalne lahendus kavandada vaadeldava ja atraktiivsena, teiste välisviimistlus lahenduste hulgas kaaluda nt graafilise disaini või fotoprint lahenduste kasutamist.
- 2.4.2 kinnistule kuni 100m² ehitisealuse pinnaga 60 m kõrgune vabalt seisev (ilma tõmbideta) mobiilside mast kavandada tänava poole kavandatavast teenindushoonest taha poole.
- 2.4.3 Pärlimõisa tee 22 ja 24 naaberkinnistupiiride vahetus lähedusse võrgusõlme teenindamiseks elektri toite ja sidekanalisatsioonitrassi kavandamiseks näha ette 3m laiune trassiservituut.
- 2.4.4 Hoonet teenindavatele tehnilistele seadmetele tuleb tagada tänavalt mitte vaadeldav asukoht, vajadusel kavandada arhitektuurselt sobivad varjatud lahendused.
- 2.5 JUURDEPÄÄSUD JA PLATSID :** (vt Lisa 1 asendiskeem)
- 2.5.1 Kinnistule kavandada juurdepääs Pärlimõisa teelt. Pärlimõisa tee ääres kulgev olemasolev kraav tuleb kavandada kinnistule juurdepääsu rajamiseks truupi, truubi läbimõõt min DN500 või vastavalt dimensioneeritud vooluhulgale lähtudes kõrval kinnistutel rajatud toimivatest lahendustest.
- 2.5.2 Kinnistule püstitatavate ehitiste teenindamiseks vajalike hooldussõidukite juurdepääsude ja parkimisala katendite kavandamisel lähtuda keskkonda (puhke- ja haljasala maa) sobivusest. Sademevee immutamiseks on soovitatav kasutada vett läbi laskvaid katendeid nt murukivi, kõvakattega lahenduste puhul sademeveed teedelt ja platsidelt juhtida haljasalale.
- 2.5.3 Linnatänavalt kinnistule juurdepääsu rajamiseks tuleb ehitusprojekti koosseisus esitada vastavad lahendused s.h juurdepääsutee ristlõiked koos katenditega. Juurdepääsu väljaehitamiseks sõlmida kokkulepe Pärnu Linnavalitsuse taristu- ja ehitusteenistusega. Ehituse käigus hävinenud katendid linnatänavamaal s.h haljasalal tuleb taastada.
- 2.6 HEAKORD JA HALJASTUS :** Maa-ala ehitiste ja rajatiste ümber mida ei kasutata juurdepääsu tagamiseks tuleb haljastada. Ehitustegevuse käigus hävinenud või kahjustada saanud haljastus tuleb taastada. Piirete kavandamisel lähtuda varem piirkonda kavandatud piirete lahendustest, kuni 1,8m kõrgune avaustega võrkaed või varbaed.

3 EHTUSLIKUD (INSENERTEHNILISED) NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

- 3.1** Enne projekteerimistööde kavandamist taotleda trasside valdajatelt tehnilised tingimused.
- 3.2** Ehitusprojekti esitada teede ja platside vertikaalplaneerimise lahendus koos sademeveete äravooluga. Kinnistule juurdepääsu rajamiseks esitada nõuetele vastav truubi lahendus.

4 KOOSKÖLASTAMISE TINGIMUSED

Maa-ala rekonstrueerimise ja ümberehitamise ning rajatiste ja ehitiste ehitusprojektiid s.h eskiisid esitada kooskõlastamiseks Pärnu Linnavalitsusele (linnavara- ja heakorra teenistusele; taristu- ja ehitusteenistusele; planeerimisosakonnale), Muinsuskaitseametile ja kooskõlastamiseks, vajadusel täiendavate kooskõlastuste saamiseks kaastakse ehitusprojektide menetlemisel teised asjasse puutuvad asutused (Keskkonnaamet, Trantspordiamet) ja naaberkinnistute omanikega.

5 MUUD NÕUDED

- 5.1 Ehitusprojekt vormistada mitte vanemale kui kahe aasta vanusele maa-ala topograafilisele plaanile, mille mõõtkava on 1:500. Vertikaalplaneerimise kavandamiseks ja tuleohutuskuja arvestamiseks peab mõõdistusala piir ulatuma 8 m üle kinnistu piiri. 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 21.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“. Kõiki projekteerimistingimuste nõudeid käsitleda ehitusprojektis.
 - 5.4 Ehitiste ehitusprojekti koosseisus esitada vaated värviliselt koos fassaadimaterjalidega. Ehitusprojektis peab olema selgelt välja toodud kõigi kasutatavate fassaadimaterjalide tüüp ja värvitoon (värvikoodi ja värvikataloogi nimetusega) k.a sokkel, avatäited, plekid jne.
 - 5.5 Ehitisega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede, parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada ehitusprojekti koosseisus. Perspektiivsed hooned märkida asendiplaanile.
 - 5.6 Ehitusprojekti koosseisus esitada teede, platside ja väljakute ristlõiked koos katenditega, rajatistel vajadusel ka konstruktiivsed lahendused.
 - 5.7 Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise vajadusel tuleb koos ehitusprojekti esitamisega taotleda Pärnu Linnavalitsuse linnavara- ja heakorrasteenitusest raieluba.
 - 5.8 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.
 - 5.9 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 teatavastegemisest, esitades kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.
 8. Otsus jõustub teatavastegemisest taotlejale.

Kaido Koppel
planeerimisosakonna juhataja

Lisad:

1. Lisa 1 asendiskeem

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