



OTSUS

xx.12.2023 nr 3-5.4/xx

Projekteerimistingimuste eelnõu 20kV jaotusseadme, 20/10kV trafode ja juhtimisruumi hoone püstitamiseks Pärnu linn, Rääma tn 19a

14. augustil 2023 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2311002/06528 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Rääma tn 19a** (katastritunnus 62507:018:9260) kinnistule 20kV jaotusseadme, 20/10kV trafode ja juhtimisruumi hoone püstitamiseks. Ehitusseadustiku § 28 lg 1 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, Rääma tn 19a kinnistul paikneb piirkonda teenindav elektrivõrgusõlm. Kinnistule soovitakse püstitada kuni 110m² ehitisealuse pinnaga kuni kahe korruselise juhtimisruumi hoone, 20kV jaotusseadmed ja 20/10kV trafod.

Kavandatava juhtimisruumi hoone 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 110m² ehitisealuse pinnaga juhtimisruumi hoone rajamiseks detailplaneeringu koostamine rangelt kohustuslik.

Pärnu linna üldplaneeringu 2025+ alusel on Rääma tänava, Pärnu jõe ja sillakoridori vaheline maa-ala määratud arengualaks A6. Käesolevaks ajahetkeks on alale ja selle vahetuslähedusse kehtestatud ja töös olevate detailplaneeringutega selgitatud välja uued terviklikud linnaruumilised lahendused. Samuti on selgunud Rääma tn 19a kinnistul olemasolev piirkonda teenindav elektrivõrgusõlm säilib antud asukohas ka tulevikus ning uue koostatava üldplaneeringuga määratakse kinnistu juhtfunktsiooniks tehnoehitise maa-ala. Eelöeldust ilmneb, et Rääma tn 19a kinnistul olulise avaliku huviga tegevus on üldplaneeringuga kooskõlas ja kinnistul on vajaduspõhiselt võimalik olemasolevaid ehitisi rekonstrueerida ning püstitada uusi ehitisi, kui need sobituvad ruumiliselt ja funktsionaalselt uude muutuvasse keskkonda. 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 kavandatavad tööd riivata. 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, 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: tootmismaa 100%.
- 1.5 Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon : Rääma tänava, Pärnu jõe ja sillakoridori vaheline arenguala A6. Uue koostatava üldplaneeringu alusel - tehnoehitise maa-ala.
- 1.6 Kinnistu suurus : 2297m²
- 1.7 Kinnistul ehitisregistri andmetel asub kinnistul energeetikatööstuse hoone (35/10 kV alajaam, EHR koodiga 120192765) ning rajatis (trafode õlipüüdu kompleksi, EHR koodiga 220599938).
- 1.8 Pärnu jõe ehituskeeluvöönd jääb käsitletavale maa-alal 30m kaugusele Maa-ameti põhikaardi järgsest Pärnu jõe veepiirist arvestatuna. Seega ehituskeeluvöönd käsitletavale kinnistule ei laiene.

2 LINNAEHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

- 2.1 **ÜLDIST:** Rääma tn 19a kinnistul paikneb avaliku huviga piirkonda teenindav elektrivõrgusõlm. Kinnistu idapoolsele küljele soovitakse püstitada kuni 110m² ehitisealuse pinnaga kuni kahe korruselise juhtimisruumi hoone, 20kV jaotusseadmed ja 20/10kV trafod. Peale uue juhtimishoone rajamist likvideeritakse kinnistu keskosas paiknevad olemasolevad tehnorajatised ja kinnistu kirdenurgas olev õhuliini mast. Kinnistule juurdepääs jääb Rääma tn T11 kinnistult. Kuivõrd kinnistut ümbritsevale maa-alale on käesolevaks ajahetkeks kehtestatud detailplaneeringutega selgunud uued terviklikud linnaruumilised lahendused ja kinnistu jääb ehitatava uue silla vahetuslähedusse muutub piirkonnas olemasolev keskkond oluliselt. Tulenevalt eelöeldust ja sellest, et kinnistu jääb hästi vaadeldavas asukohta,

tuleb kinnistul ehitustegevuse kavandamisel arvestada muutuvasse keskkonda ruumilise sobivusega.

2.2 MAA-ALA : (vt Lisa 1 asendiskeem) asub Rääma tänava ääres, Pärnu jõe ja uue ehitatava silla vahetusläheduses. Kinnistu piirneb ühelt poolt uute korruselamutega ja teiselt poolt üldkasutatava maaga.

2.3 HOONESTUSALA : (vt Lisa 1 asendiskeem) hoonestusala kavandatavate ehitiste püstitamiseks on määratud kinnistu idapoolsele küljele ehitistest vabale maa-alale.

2.4. HOONED JA RAJATISED : Ehitiste täpne asetus hoonestusallas kavandada kompaktselt ja visuaalselt sobivalt, arvestades sealjuures teiste olemasolevate ehitistega, ohutusnõuetega jm tehniliste nõuetega.

Kavandatava kahekorruselise juhtimisruumi hoone ehitisealune pind on kuni 110m², hoone kõrgus olemasolevast maapinnast kuni 8,5m. Hoone kõrgusliku sidumise ehk ±0.00 kõrguse kavandamisel arvestada kinnistul olemasoleva maapinna keskmise kõrgusega ning ümbritsevate kinnistute sh Rääma tänava olemasoleva ja/või kavandatava maapinna kõrgustega. Arvestades kinnistu hästi vaadeldavat asukohta tuleb ehitistel sh olemasolevatel säilitatavatel ehitistel ja piirdeaal tagada visuaalselt vaadeldav ja atraktiivne kõrgetasemeline arhitektuurne lahendus. Hoonete fassaadilahenduste hulgas võib atraktiivsuse tõstmiseks kaaluda konteksti sobivat graafilist disaini, fotoprinti vms.

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)

Kinnistule juurdepääs on kinnistu edelanurgast, Rääma tn T11 transpordimaa kinnistult. Kinnistul ehitiste teenindamiseks vajalike hooldussõidukite juurdepääsude ja parkimisala katendite kavandamisel lähtuda keskkonda sobivusest, kavandades vett läbi laskvad katendid ja vältides võimalusel asfaltkatendit. Kõvakattega lahenduste puhul sademeveed teedelt ja platsidelt juhtida haljasalale.

2.6 HEAKORD JA HALJASTUS : ehitistest ja rajatistest vaba maa-ala tuleb haljastada sh kui kinnistut ei piirata või piirdeaed on läbipaistev tuleb kavandada kujundatud haljasalad, mitte ainult muru. Ehitustegevuse käigus hävinenud või kahjustada saanud haljastus tuleb taastada. Kinnistule piirete kavandamise vajadusel tuleb samuti tagada nende atraktiivne kõrgetasemeline lahendus, lubatud on ka 3d moodul metallvõrkpaneelidest piirdeaia kavandamine koos haljaspiirdega st piirdeaed on haljastusega varjatud.

3 EHTUSLIKUD (INSENERTEHNILISED) NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

3.1 Ehitusprojekti koostamiseks taotleda vajadusel trassivaldajatelt (vee, kanalisatsiooni, elektri ja side trassi) tehnilised tingimused.

3.2 Ehitusprojekti koosseisus esitada linnatänavalt kinnistule juurdepääsu ja kinnistu siseste teede ning platside ristlõiked koos katenditega, rajatistel vajadusel ka konstruktiivsed lahendused. Juurdepääsutee väljaehitamiseks kinnistule sõlmida kokkulepe Pärnu Linnavalitsuse taristu- ja ehitusteenistusega. Ehituse käigus hävinenud katendid linnatänavamaal s.h haljasalal tuleb taastada.

3.3 Ehitusprojektis esitada vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete ärajuhtimisega. Sademevett kinnistult on keelatud juhtida naaberkinnistutele. Kinnistu vertikaalplaneerimisel arvestada naaberkinnistute olemasolevate kõrgusmärkidega. Põhjendamata vajadusel ei ole lubatud maapinda võrreldes naaberkinnistutega oluliselt tõsta. Vertikaalplaneerimine esitada standardsete samakõrgusjoontega vastavalt majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ § 23.

4 KOOSKÕLASTAMISE TINGIMUSED

Enne ehitusprojekti koostamist esitada kavandatavate ehitiste ja rajatiste eskiislahendused planeerimisosakonna arhitektidele ja linnainsenerile kooskõlastamiseks. Eskiisi joonised (asendiplaan, põhiplaanid, vaated, lõige) esitada vastavalt mõõtkavale, vaated värviliselt koos kavandatavate välisviimistluse materjalidega.

Ehitusprojekti menetlemisel kaasatakse vajadusel täiendavate kooskõlastuste saamiseks teised asjasse puutuvad asutused (nt Keskkonnaamet, Transpordiamet) 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. 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 ehitusprojekti.
 - 5.4** Ehitiste ehitusprojekti koosseisus esitada vaated värviliselt koos fassaadimaterjalidega. Ehitusprojekti 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. Likvideeritavad ja perspektiivsed hooned ning rajatised märkida asendiplaanile.
 - 5.6** Ehitiste lammutamisel esitada lammutusloa taotlus ja lammutuskava koos jäätmekäitlusega (Pärnu Linnavolikogu määrus 20.06.2013 nr 16 „Jäätmehoolduseeskiri“) ehitusprojekti koosseisus või eraldi lammutusprojektiga.
 - 5.7** Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise vajadusel tuleb koos ehitusprojekti esitamise taotleja Pärnu Linnavalitsuse linnavara- ja heakorrasteenistusest 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 teatavakstegemisest, esitades kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.
 - 8.** Otsus jõustub teatavakstegemisest taotlejale.

Kaido Koppel
planeerimisosakonna juhataja

Lisa: asendiskeem

Maarika Urm
518 0490, maarika.urm@parnu.ee