



OTSUS

xx.xx.2024 nr xx

Projekteerimistingimused meretuulepargi opereerimiseks ja hoolduseks vajaliku hoone püstitamiseks Pärnu linnas, J. V. Jannseni tn 44 kinnisasjale

03. juunil 2024 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2411002/04361 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **J. V. Jannseni tn 44** kinnisasjale. Kinnisasi koosneb kolmest katastriüksusest: J. V. Jannseni tn 44 (katastritunnus 62502:001:5290), J. V. Jannseni tn 46 (katastritunnus 62502:001:6700) ja J. V. Jannseni tn 50a (katastritunnus 62502:001:5310). Meretuulepargi opereerimiseks ja hoolduseks vajaliku hoone püstitamiseks kasutatakse J. V. Jannseni tn 44 katastriüksust, vajalik haljasala planeeritakse osaliselt J. V. Jannseni tn 46 katastriüksusele. Püstitatava hoone funktsiooniks on meretuulepargi nii ehitusaegne kui hilisem opereerimine/juhtimine, tehnikute varustuse hoiustamine ning meretuulepargi opereerimiseks, käitamiseks ja hoolduseks vajalike materjalide ladustamine. Hoone püstitamise ja käitamisega seondub avalik kasu - lisaks avalikule huvile meretuulepargi kui taastuenergia tootmisvõimsuse püstitamise ja toimimise vastu, loob see ka otseseid töökohti (esialgse hinnangu järgi talvisel ajal ca 45, suvel ca 80), kui ka kaudseid töökohti/ettevõtlustulu (laevade hooldus, töötajate majutus, toitlustus, logistika, tehnikute tööriistade ja turvavarustuse hooldus).

Ehitusseadustiku § 28 ning Pärnu Linnavolikogu 01. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 6 punkti 1 alusel väljastatakse arhitekt Kadri Karjuse poolt koostatud järgmised projekteerimistingimused.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jääval kinnisasjal ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui

- 1) ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealjuures piirkonna hoonestuslaadi;
- 2) 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.

Katastriüksused aadressidega J. V. Jannseni tn 44, J. V. Jannseni tn 46 ja J. V. Jannseni tn 50a moodustavad ühe kinnisasja. Piirkonna väljakujunenud keskkond on lahtise hoonestusviisiga, nii viil- kui lamekatustega hoonemahud. Kinnisasja ümbruskonnas on nii madalamuid eluhooneid, kui ka suuremahulisi tootmishooneid (J. V. Jannseni tn 36a kinnistul kalatööstlustsehh 2988 m², J. V. Jannseni tn 26 kinnistul tootmis- ja ärihoone 4755 m²). J.V. Jannseni tänava ääres on

elukondlik hoonestus, aga vahetult jõe ääres on tegemist nõ traditsioonilise sadama-alaga, kus on tööstus- ja laondusliku suunitlusega klassikaline kaubasadama hoonestus ja laoplatsid.

J. V. Jannseni tn 44 kinnistule kavandatu sobitub olemasolevasse keskkonda, kuna on järgitud kvartali hoonestuslaadi.

Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist arengualaga A7, kus on määratud eraldi tingimused kaheks stsenaariumiks: nii olemasoleva olukorra jätkumisel, kui arenguvisiooni rakendamisel senise maakasutuse muutmise korral. A7 arenguala eesmärk on sadama- ja tootmistegevuse arendamine ja korraldamine nii, et selle mõju ümbritsevale keskkonnale oleks võimalikult väheste häiringutega. Ala kasutamisel tuleb vältida ülemäärase müra, vibratsiooni, tolmu jms levimist üle sadama- ja tootmisala piiride. Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja uute kavandamisel tuleb leida keskkonnaestetiikat tõstvaid lahendusi. Vajalik on leida lahendus sadamategevusega kaasneva transpordikoormuse mõju vähendamiseks. Vajalik on ette näha sadamani kulgevalt kallasrajalt avalik pääs J. V. Jannseni tänavale.

J. V. Jannseni tn 44 kinnistul sadamategevuse jätkamine (meretuulepargi opereerimiseks ja hoolduseks vajaliku hoone püstitamine) on lubatud ainult tingimusel, kui on võimalik vältida kõikide ülemääraste häiringute levimist. Muid sadamategevusi lubatud ei ole. Hoone tuleb püstitada üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitis sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, ei ole soovitud ehituse jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt korraldatakse planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaste projekteerimistingimuste andmise menetlus avatud menetlusena. Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 1 ja 2 kohaselt edastatakse eelnõu kooskõlastamiseks asutustele ja isikutele, kelle huve võivad kavandatavad tööd riivata, arvamuse avaldamiseks. Kui arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kirjalikult arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada (ehitusseadustiku § 31 lg 6).

1. Projekteerimise lähtematerjal

- 1.1. Projekti 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 J. V. Jannseni tn 44 sihtotstarve: tootmismaa 50%. ärimaa 50%.
- 1.5. Üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: arenguala A7 „J.V. Jannseni sadama arenguala“, millele on määratud tingimused nii olemasoleva olukorra jätkumisel, kui arenguvisiooni rakendamisel senise maakasutuse muutmise korral.
- 1.6. Katastriüksuse J. V. Jannseni tn 44 suurus 16 727 m², Katastriüksuse J. V. Jannseni tn 46 suurus 10 845 m².
- 1.7. Ehitisregistri andmetel asuvad J. V. Jannseni tn 44 katastriüksusel ladu, rajatisena katusealune ja kaubakaid.
- 1.8. Sadamaregistri kohaselt on tegemist Pärnu sadama alaga, millel asuvad kaid nr 7 ja 8.
- 1.9. Kinnistu asub arheoloogiamälestis Asulakoht registri nr 11792 alal.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kinnistul on lubatud püstitada ainult meretuulepargi opereerimiseks ja hoolduseks vajalikku hoonet ning see peab sobituma mahult ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda. Hoonesse on planeeritud kontoripinnad meretuulepargi

opereerimiseks ja juhtimiseks ning ladu, kus hoitakse tehnikutele vajalikke materjale, mis on vajalikud meretuulepargi hoolduseks ja käitamiseks. Arvestades hoone asukohta ja avalikku mõjusfääri peavad hoone fassaadid kandma edasi linlikku keskkonda ja olema arhitektuurselt vaadeldavad. Parema arhitektuurse lahenduse saamiseks on vajalik hoonet nii mahuliste kui arhitektuursete võtetega liigendada. Hoonet kavandades arvestada piirkonna hoonestuslaadi, sh mahte ja üldplaneeringus toodud tingimusi. Võrdse kohtlemise põhimõttest tulenevalt ei ole lubatud kinnistule ehitustegevuse kavandamisel kitsendada naaberkinnistu ehitusõigust, arvestada tuleb naaberkinnistutel olemasolevate hoonetega, vajadusel rakendatakse kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning tagatud peavad olema olemasolevate elamute insolatsioonitingimused. Kinnistul lubatud ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõigi kinnistul olevate hoonete alune pind k.a alla 20 m² hoonete alune pind. Hoonest väljapoole ei lubatud midagi ladustada, sh ei ole lubatud ladustada tuuleparkide suuremõõtmelisi komponente (labad, gondel, torni osad jmt.) ega puistematerjali ega ka käideldavate detailide ja komponentide püsivat ladustamist. Meretuulepargi hoolduseks vajalikud varuosad (mutrid, poldid, laagrid, kaablid, väikeelektroonika, tihendid, määrded, õlid jms) tuleb hoida alalise ladustamise mõttes hoones sees. Sadama kaidele meretranspordiks liikuvad laevade suurused olenevad tuulepargi hooldusstrateegiast, kasutatakse kas SOV (*Service Operation Vessel* – laeva pikkus kuni 90 m), CTV (*Crew Transfer Vessel* – laeva pikkus kuni 30 m) või SOV/CTV kombineeritud strateegiat.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule tuleb kinnistul tagada linnatänavate standardis EVS 843:2016 seatud nõudeid ning minimaalselt 15% haljastust, võimalusel rohkem, sh näha ette puhverhaljastus kavandatava hoone ja Jannseni tänava ääres asuvate elamute vahele. Ehitusloa menetluse raames tuleb koostada keskkonna mõjude eelhindang kavandatavast hoonest tuleneva keskkonnamõju hindamiseks. Projekteerimise etapis tuleb läbi viia ka müra modelleerimine ja analüüs. Praegu eeldatavatel andmetel on hooldussadama teenindamisega kaasnev müra minimaalne, sest suuri kaubaühikute massiive ei käidelda ning ka hoolduslaevade enda seisuaegne müra on vähene. Ehitusprojektis tuleb ära määrata ka tootmisettevõtja kohustused (vajadusel ka seiremeetmed), et mõju ulatusse jäävatel elamukruntidel oleks tagatud elamisväärne ja normidele vastav elukeskkond.

- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeemi. Kõik hoone osad peavad mahtuma määratud hoonestusalasse. Asendiskeemil toodud „võimalik hoone asukoht“ ei ole siduv, vaid markerib hoone mahtu, seega kavandatava hoone täpsem paiknemine, kuju ja suurus võib projekteerimise käigus muutuda projekteerimistingimustes toodud hoonestusala piires.
- 2.3. HOONE KAUGUS TÄNAVAPUOLSEST KATASTRIÜKSUSE PIIRIST: vt lisatud asendiskeem.
- 2.4. LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: 2700 m².
- 2.5. KÕRGUSLIK SIDUMINE: hoone ±0.00 lahendada projektiga. Projekti mahus lahendada sademevete kogumine ja ärajuhtimine. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.
- 2.6. LUBATAV HOONETE ARV: üks.
- 2.7. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: hoone suurim lubatud kõrgus 13,0 meetrit olemasolevast maapinnast. Tehnoseadmed peavad mahtuma kõrguse sisse ja olema mittevadeldavad.
- 2.8. KORRUSTE ARV: kuni 3 korrust.
- 2.9. KATUSETÜÜP: Katusetüübi kavandamisel arvestada piirkonnas enam levinud hoonestuslaadiga. Lubatud ainult lamekatuse parapetiga.
- 2.10. KATUSEKALLE: katusekalle 0°- 10°.
- 2.11. KATUSEKATE: lahendada projektiga.
- 2.12. AKNAD JA UKSED: lahendada projektiga.
- 2.13. VÄLISVIIMISTLUS: Hoone värvitoonide valik lahendada projektiga. Välistatud on PVC ja Sandwich välisviimistlusena. Välisviimistlus tuleb kombineerida kahe eri materjaliga,

hoone arhitektuur peab olema atraktiivne, nii mahuliste kui visuaalsete liigendustega, büroo-osa nt klaaspindadega.

- 2.14. **TEED, JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE:** kinnistule juurdepääs Jannseni tänavalt olemasolevast asukohast. Arvestada, et J.V.Jannseni tänav on suure liiklusintensiivsusega, seega kavandatav tegevus ei tohi halvendada J.V.Jannseni tänava liikluse läbilaskvust ja põhjustada täiendavaid häiringuid piirkonnale. J.V.Jannseni tänaval on raskeveoliikluse piirang, seega tuleb seda ehitusprojektis kajastada ja üle 12 tonni veokitele tuleb Pärnu Linnavalitsuselt taotleda sissesõidu – ja eriveoluba. Ehitusprojektis esitada prognoos raskeliikluse osas ning analüüs, mis on selle mõju ümbruskonna tänavatele. Praegu eeldatavatel andmetel ei teeninda hooldussadamat regulaarne ja tihe raskeliiklus - meretuulepargi ehituse perioodil hinnanguliselt 1-2 veoautot nädalas, meretuulepargi hoolduse ajal on liikluskoormus pigem veel väiksem.
- Kuna Pärnu linna üldplaneeringuline eesmärk on luua kergliiklejate ühendused J. V. Jannseni tänavalt jõe äärde ning pikendada olemasolevat kergliiklejate promenaadi Siimu sillani, siis tuleb projektis pakkuda lahendusi läbipääsude realistlikuks elluviimiseks. Tagada tuleb standardkohane parkimisvõimalus (s.h jalgrataste parkimisvõimalus) hoonestusega samal katastriüksusel. Jannseni tänavalt mahasõit korrastada ja esitada projektiga lahendus kuidas jalakäija/kergliikleja seal ohutult liikuda saab (lisada haljastust, eraldada kõnnitee sõiduteest jne.)
- 2.15. **HALJASTUS JA HEAKORD:** minimaalne haljastusprotsent tootmise maa-alal on 15%. Haljastuse kavandamisel tuleb valdavas osas kasutada kõrghaljastust. Kõige suurem haljastatud ala on lubatud kavandada kahele katastriüksusele - J.V.Jannseni 44 ja J.V.Jannseni 46. Vastavalt kehtiva üldplaneeringu nõuetele tuleb haljastuse kavandamisel rõhku pöörata piirkondadele, kus liigub rohkem inimesi nagu juurdepääsuteed, hoonete sissepääsud ja parkla alad, et luua meeldiv ja inimsõbralik keskkond. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada vajadusega kavandada puhvertsoonid tootmistegevuse ja muu kasutusega alade (elamud) vahele ning võimalusel ka erinevate tootmistegevuste vahele, et leevendada ettevõtlusest tulenevaid mõjusid, liigendada territooriumi, vältida ulatuslikke kõvakattega pindu, vähendada kuumasaarte teket, vähendada tolmu jm ainete lendumist ning tagada esteetilisem ning puhtam keskkond. Projektiga näha ette haljaspuhvertsoon elamutest, mis oleks häiringute leevendamiseks piisava laiusega. Müra vähendamise eesmärgil kavandatav puhverhaljastus tuleb lahendada mitmerindelisel, s.h 60%Jannseni tänava äärsest kompaktselt haljasalast tuleb ette näha kõrghaljastus. J.V.Jannseni 44 ja J.V.Jannseni 46 katastriüksustele kavandatud haljasala peab olema tänavalt vaadeldav ehk piire Jannseni tänava ääres peab olema läbipaistev terves ulatuses.
- 2.15. **PIIRDED JA VÄRAVAD:** ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistu piirdeaia /värava lahendus joonisena. Jannseni tänava äärne piire ja mujal kinnistul olevad piirded kavandada läbipaistavatena.

3. Ehituslikud (inseneritehnilised) nõuded projekteerimiseks

- 3.1 Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele, sh tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud normatiivsest väiksema kuja puhul.
- 3.2 Ehitusprojekti koosseisus esitada vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega, võimalusel linnatänavamaal olemasolevasse sademeveetrassi. Sademevett kinnistul 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.
- 3.3 Ehitusprojekti koostamiseks taotleda vajadusel trassivaldajatelt (vee, kanalisatsiooni, elektri ja side trassi) tehnilised tingimused.

- 3.4 Ehitusprojekti joonistel ja asendiplaanil tuleb näidata jäätmete kogumise ja hoonet teenindavate tehniliste seadmete (nt soojuspumpade välisagregaadid, päikesepaneelid jms) asukoht. Tehnilistele seadmetele ja prügikonteineritele tuleb tagada tänavalt mitte vaadeldav ja naabreid mitte häiriv asukoht, vajadusel kavandada arhitektuurselt sobivad varjatud lahendused. Paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele, tagades müra leevendavate meetmete rakendamine. Vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra ja hoone konstruktsioonide kahjustamist tuleks reeglina kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone vahetusse lähedusse hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusele. Pöörata tähelepanu, et hoonet teenindavatele tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele vastav lahendus (keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“).

4. Projekti kooskõlastamise tingimused

- 4.1 Enne ehitusprojekti esitamist ehitusloa saamiseks esitada hoone eskiis planeerimisosakonna arhitektidele arvamuse andmiseks. Eskiisi joonised (asendiplaan, põhiplaanid, vaated, lõige) esitada vastavalt mõõtkavale, vaated värviliselt koos kavandatavate välisviimistluse materjalidega.

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 (mõõdistustööde spetsialist tel 5561 5961).
- 5.2 Projekteeritavad hooned ja rajatised siduda L-EST97 tasapinnaliste ristkoordinaatide süsteemis ja EH2000 kõrgussüsteemis. Täiendavad sidemed anda joonmõõtudega kas olemasolevatest hoonetest või kinnistu piirist.
- 5.3 Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 21.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“. Kõiki projekteerimistingimuste nõudeid käsitleda ehitusprojekti.
- 5.4 Ehitusprojekti esitada projekteeritava ehitise piirkonda arhitektuurse sobivuse (sh mahu ja kõrguse) põhjendus/ruumiline analüüs. Ehitusprojekti peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
- 5.5 Ehitusprojekti esitada ehitisega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ning haljastuse lahendus.
- 5.6 Kooskõlastamiseks esitatava ehitusprojekti asendiplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide projektjoonised esitada tekst .doc- või .rtf-formaadis ja graafiline osa .dwg- või .dgn-formaadis. Jooniste loetavuse huvides esitada vajadusel tehnovõrkude koondplaan, vertikaalplaneerimise ja haljastuse joonised eraldi. Väljastatud projekteerimistingimused, tehnilised tingimused ja muu projektiga seonduv informatsioon lisada projekti kausta.
- 5.7 Ehitusloa taotlemiseks esitatav projekt koos kooskõlastatud eskiisiga esitada elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu või Suur-Sepa 16 I korruse infolauda või vastuvõtuaegadel planeerimisosakonna ehitusjärelvalve teenistusele tel 5190 6015, 5307 0865.
6. Käesolevad projekteerimistingimused kehtivad seitse aastat (Ehitusseadustik § 33 lg 1) põhjendusel, et kavandatav meretuulepargi arendustsüklil on pikk, riiklik meretuuleenergiaga seotud otsused veel viibivad ning kuna sellega seoses viibib ka

meretuulepargi projekteerimine ning ehitus, siis on vajalik tavapärasest pikem projekteerimistingimuste kehtivusaeg.

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
osakonna juhataja

Lisa: J. V. Jannseni tn 44 asendiskeem

Kadri Karjus
5323 9544, kadri.karjus@parnu.ee