PÄRNU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

26.10.2026 nr 723

Malda küla Kirsi kinnistu detailplaneeringu
koostamise algatamine

OÜ Utilitas on esitanud 02.09.2026 Pärnu linnavalitsusele taotluse algatada detailplaneeringu koostamine Malda küla Kirsi kinnistul (62401:001:2611) eesmärgiga rajada kinnistule elektrienergiasalvesti süsteem ehk akupark. Akupargi eesmärk on salvestada elektrienergiat ning anda vajadusel elektrivõrku tagasi. Elektrienergia muundatakse laadimise ajal vahelduvvoolust alalisvooluks ning salvestatakse akumoodulitesse. Elektrienergia väljastamisel toimub vastupidine protsess ning energia suunatakse tagasi elektrivõrku. Akupark aitab suurendada elektrisüsteemi töökindlust ja paindlikkust, võimaldades tasakaalustada elektritootmise ja -tarbimise erinevusi ning toetada taastuvenergia suuremat integreerimist elektrivõrku. Akupark ise ei ole elektrienergiat tootev rajatis.

Akupark koosneb erinevatest ehitistest ja/või seadmetest, praegu teadaolevalt muu hulgas akumoodulitest, inverteritest (PCS), trafodest, keskpingeseadmetest, juhtimis- ja automaatikasüsteemidest, side- ja valvesüsteemidest, tehnoteedest ja hooldusaladest ning muudest ehitistest ja/või seadmetest, mis on vajalikud elektrienergia salvestamiseks ja võrku edastamiseks. Kõik seadmed paiknevad maapinnale rajatavatel platsidel. Akumoodulid paiknevad maapealsete konteineritena või muu samaväärse lahendusena. Akuparki juhitakse automaatselt energiasalvestuse juhtimissüsteemi kaudu, mis jälgib akude seisundit, elektrivõrgu tingimusi ning tagab seadmete ohutu ja töökindla toimimise. Juhtimisseadmetest koosnev juhtimissüsteem võib paikneda nii konteinerlahendusega moodulites kui ka eraldiseisvas hoones.

Taotluses on toodud ettepanek detailplaneeringuga määrata hoonestusala ja ehitusõigus, k.a maksimaalsed ehitiste parameetrid. Akupargi täpne lahendus (k.a ehitiste ja/või seadmete paigutus ja arv), elektrivõimsus ja energiasalvestusmaht määratakse pärast detailplaneeringu kehtestamist projekteerimise käigus vastavalt võrguettevõtja tehnilistele tingimustele ning tulevase elektrituru vajadustele.

Kirsi kinnistu on hoonestamata maatulundusmaa, pindala 8,7 hektarit. Kinnistul asub Audru-Lõpe 330/110 Kv Õhuliin L503/L107b (EHR kood 220875370). Kõrvalasuvale Kapa kinnistule (15902:002:0089) on Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna 13.09.2022 otsusega nr 3-5.4/520 väljastatud projekteerimistingimused Saare-Liivi meretuulepargi kaablitrassi ja alajaama ehitamiseks, mis muuhulgas hõlmavad ka alajaama ehitamist Kapa kinnistule. Kinnistu piirneb lõunaküljest Pärnu-Lihula maanteega ja idaküljest Audru-Lavassaare-Vahenurme teega, mis mõlemad on riigiomandis. Kinnistu vahetus läheduses asub Audru kool ning 12 korteriga elamu.

Alal kehtiva Audru valla üldplaneeringu (kehtestatud Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19) kohaselt paikneb Kirsi katastriüksus „valgel alal“, mis on metsa- või põllumajandusmaa juhtfunktsiooniga ala. Audru valla üldplaneeringu seletuskirja ptk-s 3.1 on selgitatud: „Valge ala on metsa- või põllumajandusmaa juhtfunktsioonidega ala, st valdavalt maatulundusmaa või veekogude maa aga ka olemasolev elamumaa valdavalt hajaasustusviisil.“ seletuskirja ptk 3.1 kohaselt aga: „Erinevate värvidega tähistatud pindade ja neid täpsustavate tähistega kajastatakse planeeringu tsoneeringukaardil maa-alade üldiseid maakasutustingimusi. Need on territooriumi valdavate kasutamise sihtotstarvete üldistused, mis määravad ära edaspidise maakasutuse põhisuunad. Reserveeritud maakasutuse juhtfunktsioon võib koosneda ka teistest antud piirkonda sobivatest maakasutuse funktsioonidest kuni 45% ulatuses maa-ala pindalast.“

Üldplaneeringu seletuskirja ptk 3.2 järgi: „Seega üldplaneering reserveerib valla erinevates osades maa mingiks kindla juhtfunktsiooni järgse maakasutuse eelistamiseks (juhtfunktsiooni järgi lubatav maakasutus on lahti seletatud üldplaneeringu ptk 3.1). Sealjuures võib omavalitsus kaaluda detailplaneeringuga reserveeritud alale anda ka kõrvalsihtotstarbeid, kuid need ei tohi pindalaliselt kokku moodustada üle 45% juhtotstarbe järgi lubatud sihtotstarvet või sihtotstarbeid ega olla vastuolus siinses üldplaneeringus toodud selgitustega antud juhtfunktsiooni kohase maakasutuse peamiste eesmärkide kohta (nt taastuvenergia alale elamute ehitamine ei taga juhtfunktsiooni järgse maakasutuse eesmärgi saavutamist vaid muudab seda keerulisemaks ja ei ole seetõttu lubatud).“

Seega annab üldplaneering võimaluse maakasutuse juhtotstarvet muuta detailplaneeringuga kuni 45% ulatuses, kuid seda vaid juhul, kui soovitavad maakasutuse funktsioonid sobivad antud piirkonda.

Kirsi kinnistu pindala on 8,7 hektarit. Taotluses toodud andmete alusel on akupargi rajamiseks sobiva ala pindala ca 3,9 hektarit (see on 44,8% kogu kinnistu pindalast). Seega esitatud taotluses sisalduvate andmete kohaselt katab planeeritav akupark alla 45% kinnistu pindalast. Ülejäänud kinnistu säilib maatulundusmaana.

Kavandatava tegevuse ruumilise sobivuse hindamisel tuleb lisaks pindalalisele suhtele arvestada akupargi iseloomu, rajatiste mahtu ja kõrgust, tehnoloogilisi ohutusriske, juurdepääsu- ja päästetingimusi, visuaalset mõju, müra ning võimalikku koosmõju läheduses kavandatava alajaama ja olemasolevate elektrirajatistega. Planeeringu koostamisel tuleb põhjendada, miks on akupargi rajamine valitud asukohas otstarbekas ning milliste ruumiliste ja tehniliste meetmetega tagatakse maatulundusmaa säilimine kinnistu ülejäänud osal.

Akupargi rajamisel on avalik huvi seotud elektrisüsteemi töökindluse ja paindlikkuse suurendamisega, elektritootmise ja -tarbimise kõikumiste tasakaalustamisega ning taastuvenergia tõhusama elektrivõrku integreerimisega. Avalik huvi ei välista siiski vajadust kaaluda kavandatava tegevuse asukohapõhiseid mõjusid ja puudutatud isikute õigusi. Detailplaneeringu menetluses tuleb leida tasakaal energiajulgeoleku ja varustuskindluse eesmärkide, väärtusliku põllumajandusmaa kasutamise, lähiümbruse elukeskkonna, liiklusohutuse ning keskkonna- ja tuleohutuse vahel.

Planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Antud juhul ei muudeta määratud maakasutuse juhtotstarvet ulatuslikult, sest piirkonnas jääb valdavaks valge ala.

Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb siiski hinnata, kas kavandatud maakasutuse muutus koos akupargi rajatiste ruumilise ulatuse, tehnoloogilise iseloomu ja mõjudega muudab

üldplaneeringu põhilahendust sisuliselt. Hinnang peab tuginema planeeringuala ja selle mõjuala terviklikule analüüsile, mitte üksnes kavandatava kasutuse protsentuaalsele osakaalule kinnistu pindalast.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lg 2 p 3 ja 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lg 4 alusel kehtestatud määruse „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 p 2 kohaseid tegevusi. Planeeritav tegevus ei sisaldu nimetatud loetelus.

KeHJS § 2^2 kohaselt on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Juhul, kui planeeringuga nähakse ette tegevusi, mis võivad eeldatavalt põhjustada olulisi keskkonnamõjusid, tuleb koostada eelhinnang ja hinnata keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamise vajadust.

Kuigi kavandatud tegevus ei pruugi olla nimetatud eelhinnangu kohustuslikku andmist täpsustavas loetelus, tuleb planeeringu koostamisel välja selgitada kavandatava tegevuse tegelik mõju ja riskid. Kui planeeringulahenduse täpsustumisel ilmneb olulise keskkonnamõju võimalus, tuleb KSH algatamise vajadust uuesti kaaluda ning vajaduse korral koostada eelhinnang. Mõjude hindamisel tuleb muu hulgas käsitleda tulekahju ja termilise kontrollimatu reaktsiooni riski, võimaliku kustutus- ja reostusvee käitlemist, müra, vibratsiooni ja elektromagnetvälju, sademevee lahendust, pinnase ja põhjavee kaitset, jäätmekäitlust, maastikupilti ning koosmõju naabruses asuvate ja kavandatavate elektrirajatistega.

Lähtudes eeltoodust, planeerimisseaduse § 128 lg 1 ja § 129 lg 1 ning Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 3 p 2 alusel

1. Algatada Malda küla Kirsi kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistule ehitusõiguse andmine akupargi ja kaasnevate ehitiste püstitamiseks, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, vajadusel kinnistu ja -väliste kommunikatsioonide ning kaabelliinide kavandamine, servituudialade määramine. Krundi kasutamise sihtotstarbed ja nende osakaalud täpsustuvad planeeringu koostamise käigus.

1.1. Planeeringulahendus peab arvestama avaliku ja kaasatavate huvidega, olema kooskõlas hea ehitustavaga. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevas avalikus ruumis ja naaberkinnistutel. Arvestades planeeringuala paiknemist linnaruumiliselt olulises asukohas kavandada hoonestuse arhitektuurne lahendus ümbritsevasse linnaruumi sulanduvana; põhjendatud juhul võib kohalik omavalitsus nõuda standardlahendusest erineva lahenduse kasutamist.
1.2. Hoonestuse ümbruse ja vaheline väliruum lahendada ühtse tervikuna, arvestada olemasoleva väärtusliku haljastuse säilitamise ning perspektiivse haljastuse kavandamise vajadustega.
1.3. Arvestada olemasoleva liikluslahendusega. Reeglina tagatakse standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Piirded kavandada vastavalt ehitise vajadustele, ohutuse tagamiseks arvestades ümbritsevat keskkonda ja hoonestuslaadi.
1.4. Planeeringu koostamisel määrata akupargi ohutuskujad ning hoonete, rajatiste, akumoodulite, trafode ja muude seadmete paiknemise põhimõtted. Lahendus kooskõlastada Päästeametiga ning esitada tuleohutuse kontseptsioon, milles käsitletakse tulekahju ennetamist ja avastamist, päästemeeskonna juurdepääsu, kustutusvee vajadust, võimaliku saastunud

kustutusvee kogumist ja käitlemist, avariilise väljalülitamise võimalust ning sündmusjärgset tegutsemist.
1.5. Hinnata akupargi, trafode, inverterite, jahutusseadmete ja muu tehnilise taristu tekitatavat müra nii tavapärases töörežiimis kui ka erandlikes tööolukordades. Vajadusel näha ette müratõkked, seadmete paigutuslikud leevendusmeetmed või muud meetmed, millega tagatakse nõuetele vastav müratase lähimate elu- ja ühiskondlike hoonete juures.
1.6. Planeeringulahenduse koostamisel arvestada Audru kooli ja läheduses paikneva korterelamu kasutajate ohutuse ning elukeskkonnaga. Kavandada piisav puhverala ja kõrghaljastus või muu sobiv visuaalne varjestus ning vältida tehnorajatiste domineerivat mõju maanteelt, kõrvalteelt ja lähialade hoonetest avanevates vaadetes.
1.7. Koostada liiklus- ja juurdepääsulahendus, mis käsitleb nii ehitusaegset kui ka kasutusaegset liiklust, eriveoseid, hooldus- ja päästesõidukite juurdepääsu, ristumisi riigiteedega ning liiklusohutust. Juurdepääsude asukohad ja tingimused täpsustada koostöös Transpordiametiga.
1.8. Selgitada välja olemasoleva Audru-Lõpe 330/110 kV õhuliini kaitsevööndist ja naabruses kavandatavast alajaamast tulenevad kitsendused ning hinnata elektrirajatiste koosmõju. Planeeringus näidata kaitsevööndid, juurdepääsud, kaabelliinide põhimõttelised asukohad ja servituutide vajadus.
1.9. Koostada sademevee ja pinnasekaitse lahendus. Planeeringus näha ette meetmed, mis väldivad ohtlike ainete sattumist pinnasesse, põhja- ja pinnavette ning tagavad võimaliku avarii- või kustutusvee kontrollitud kogumise ja käitlemise. Vajadusel määrata seirekohustus.
1.10. Hinnata kavandatava tegevuse mõju põllumajandusmaa kasutamisele ja mullastikule. Eelistada lahendust, mis vähendab väärtusliku mullakihi hävimist ja pinnase ulatuslikku katmist, säilitab kinnistu ülejäänud osa põllumajandusliku kasutatavuse ning võimaldab akupargi kasutuse lõppemisel ala korrastada.
1.11. Planeeringu seletuskirjas käsitleda akupargi elukaart, sealhulgas seadmete eeldatavat kasutusiga, hooldust, akumoodulite asendamist, jäätmete ja kasutusest kõrvaldatud seadmete käitlemist, võimalikke avariiolukordi ning ala likvideerimise ja taastamise põhimõtteid. Määrata planeeringu elluviimise tingimused selliselt, et kasutuse lõppemisel eemaldatakse rajatised ja ala korrastatakse.
1.12. Planeeringu koostamisel võrrelda mõistlikke asukoha- ja paigutusalternatiive ning põhjendada valitud lahendust. Alternatiivide võrdluses arvestada muu hulgas elektrivõrguga liitumise võimalusi, maakasutust, mõju lähedal asuvatele hoonetele, tule- ja keskkonnaohutust, liikluskorraldust, maastikupilti ning planeeringu elluviidavust.

2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.

3. Ruumi- ja arhitektuuriosakonnal sõlmida enne detailplaneeringu koostamise alustamist planeerijaga asjakohane leping, sh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava.

4. Planeerimisseaduse § 131 kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

4.1. Huvitatud isikul tuleb mõista, et juhul, kui detailplaneeringu alal kavandatakse detailplaneeringu kohaseid rajatisi, siis saab kohalik omavalitsus kehtestada detailplaneeringu üksnes juhul, kui huvitatud isik sõlmib käesolevas punktis nimetatud haldusülesande täitmiseks halduslepingu, mille raames lepitakse kokku ka: 1) detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tähtaeg, mis ei tohi langeda detailplaneeringualal asuvate ehitiste kasutusloa andmise järgsele ajale; 2) meetmed rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks, milleks on vähemalt rajatiste väljaehitamise kuludele vastava tagatisraha deponeerimine linna arvelduskontol, kuludele vastavas suuruses panga- või

finantseerimisasutuse garantii andmine või kinnisasjadele hüpoteekide seadmine; 3) poolte kohustused väljaehitatud rajatiste hooldamise, avaliku kasutamise tagamise ja linnale üleandmiskohustuse täitmiseks, sh vajadusel kinnisasjade üleandmiseks võlaõiguslike kokkulepete sõlmimise tingimused. Huvitatud isikul tuleb haldusülesande täitmisaegne tagatis anda hiljemalt detailplaneeringu kehtestamise hetkeks kui kokku ei lepita teisiti.

5. Detailplaneeringu koostamisel arvestada detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuetega, mis on kättesaadavad Pärnu linna veebilehel. Detailplaneeringu seletuskirja mahus esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord.

6. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, sh Päästeameti, Keskkonnaameti, Transpordiameti, Maa- ja ruumiametiga. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

7. Pärnu Linnavalitsus võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus või planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.

8. Pärnu Linnavalitsuse ruumi- ja arhitektuuriosakonnal korraldada teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes ja Pärnu linna veebilehel 14 päeva jooksul ning ajalehes Pärnu Postimees 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates.

9. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.

10. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Ene Täht
abilinnapea
linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)
Taavi Käärid
linnasekretär