



KORRALDUS

21.10.2025 nr 689

Pärnu linnas Rääma tn 19a kinnistu
detailplaneeringu koostamise algatamine

Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) on 19.09.2025 Pärnu Linnavalitsusele esitanud Pärnu linnas Rääma tn 19a kinnistu detailplaneeringu täiendatud algatamise ettepaneku ja lisamaterjalid.

Rääma tn 19a kinnistu (2297 m², 62507:018:9260, tootmismaa 100%) paikneb Ülejõe linnaosas Rääma ja Raba tänava ringristmiku lähialas. Kinnistul paikneb 35/10 kV alajaam. Sõidukite juurdepääs kinnistule juurdepääs Rääma tänav T11 kinnistu kaudu. Planeeritav kinnistu paikneb linnaruumiliselt olulises asukohas ja on hästi vaadeldav. Lähikonnas asuvad Pärnu jõgi, uus sild, uusarendused, mistõttu on ootused hoonestusele kõrgendatud. Planeeringuala suurus kokku on 2297 m².

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt paikneb Rääma tn 19a kinnistu arengualal A6 „Rääma tänava, Pärnu jõe ja sillakoridori vaheline arenguala“. Arenguala arendamisel tuleb kavandada olemasolevat keskkonda arvestav ja läbikomponeeritud ruumiline lahendus, mis kujundab olemasoleva hoonestusega kokku sobiva kesklinna suunalt vaadeldava silueti. Hoonestusstruktuur peab olema lahendatud selliselt, et üleminek hoonete õuealadelt jõeäärsele haljasalale oleks sujuv ning jõeäärne maastik oleks terviklik. Olemasoleva hoonestuse vahele jääv tehnoehitis (alajaam) tuleb kavandada võimalikult keskkonda sulanduvana.

Rääma tn 19a maaüksus paikneb üldplaneeringu joonise „Ehitusgeoloogilised tingimused“ kohaselt D-tsooniga külgnevas alas, mis tähendab, et ehitamisel kaldajoonest kuni 30...50 m kaugusel nõuab pinnase tugevusparameetrite täpsustamist ja püsivuse kontrolli.

Ranna või kalda ehituskeeluvöönd (EKV) planeeritava kinnistuni ei ulatu, üldplaneeringu kohaselt on selle laius 30 m.

Osaliselt ulatub planeeringualale kehtiv Rääma tn 19 territooriumi detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on võimaldada Pärnu 35/10 kV alajaama rekonstrueerimist 110/10 kV alajaamaks, vastavalt kehtiva üldplaneeringu elektrivarustuse arengusuundadele. Rekonstrueerimise käigus demonteeritakse vananenud 35 kV õhuliinid ja välisseadmed, sealhulgas metallsõrestikmastid Pärnu jõe kaldal ja Männi tänaval, ning need asendatakse hoonesiseste 110 kV seadmetega ja maakaabelliinidega. Kavandatavad alajaama hooned on projekteeritud sobituma ümbritsevasse linnaruumi nii visuaalselt kui ka funktsionaalselt, arvestades piirkonna hoonestuse iseloomu ja kõrguspiiranguid. Planeeringuga

kaasnevad investeeringud elektrivõrgu töökindluse, varustuskindluse ja võimsusreservide suurendamiseks, mis on vajalikud Pärnu linna kasvava elektritarbimise teenindamiseks. Kavandatav tegevus toetab linna jätkusuutlikku arengut, parandab ruumilist kvaliteeti ning loob eeldused uute elamute, äripindade ja avalike hoonete elektrivarustuse tagamiseks.

Ehitatakse 110 kV jaotusseadme tehnoarajatis orienteeruvate mõõtmetega 37 x 20 meetrit ja kõrgusega kuni 12 meetrit, millesse paigaldatakse 110 kV seadmed ning juhtimiseadmed. Ehitatakse 110/10 kV trafode tehnoarajatis orienteeruvate mõõtmetega 22 x 9,5 meetrit ja kõrgusega kuni 10 meetrit, millesse paigaldatakse trafod. Trafode tehnoarajatis ehitatakse vana hoone asemele, mis lammutatakse. Ehitatakse teenindustee ja värav. Olemasolevad 35/10 kV trafod koos vundamentidega, 35 kV jaotusseade ja 35 kV õhuliinid Papiniidu – Pärnu likvideeritakse.

Rekonstrueerimise raames on planeeritud demonteerida piirkonnaalajaama territooriumilt olemasolevad välised 35 kV seadmed: portaalid, latistused, juhtmed, piksekaitsemastid, jõutrafod. Planeeritud on likvideerida kaheahelaline 35 kV õhuliin, mis kulgeb Papiniidu piirkonna alajaamast kuni Pärnu alajaamani, sealhulgas Pärnu jõe kaldal ja Männi tänaval paiknevad metallisõrestikmastid. Alates Tammiste raudteest kuni Papiniidu alajaamani paiknevad demonteeritavad liinid paralleelselt erinevatel mastidel. Kõnealused 35 kV õhuliinid demonteeritakse koos mastidega ning olemasolevad liinil paiknevad maakaablid viiakse tööst välja. Nende asemele rajatakse 110 kV maakaabelliinid, mis kulgevad Ehitajate tee servast kuni Pärnu alajaamani, tagades kaasaegse ja visuaalselt vähem häiriva elektriühenduse. Demonteeritavate 35 kV liinide likvideerimise tulemusena paraneb oluliselt Pärnu jõe äärsel piirkonna visuaalne ja ruumiline kvaliteet. Mõju avaldub ulatuslikult alates Pärnu alajaamast kuni Männi tänavani, hõlmates Männi tänava ümbrust (kus asuvad kirik, Männipargi lasteaed jne), Ehitajate tee äärset ala, Tammiste linnaosa ning liinikoridori ristumiskohta Pärnu jõega Papiniidu alajaama juures. Õhuliinide eemaldamine võimaldab avaramat ja esteetiliselt meeldivamat linnaruumi, parandades piirkonna kasutusvõimalusi.

Krundipiiride muutmist planeeringuga ei kavandata; krundi kasutamise sihtotstarvena nähakse ette tootmismaa 100%.

Detailplaneering koostatakse üldplaneeringu kohasena.

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 Pärnu linnas Rääma tn 19a kinnistute detailplaneeringu koostamine (PlanID 129312). Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistule sobivaima ehitusõiguse välja selgitamine, 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.

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt paikneb Rääma tn 19a kinnistu arengualal A6 „Rääma tänava, Pärnu jõe ja sillakoridori vaheline arenguala“, mille kohaselt tuleb olemasoleva hoonestuse vahele jääv tehnoehitis (alajaam) kavandada võimalikult keskkonda sulanduvana. Üldplaneeringus on elektrivarustuse arengusuunana kirjeldatud Pärnu 35/10 kV alajaama rekonstrueerimist 110/10 kV alajaamaks.

Detailplaneering koostatakse üldplaneeringu põhilahendusest lähtuvalt.

1.1. Planeeringulahendus peab arvestama avaliku ja kaasatavate huvidega, olema kooskõlas hea ehitustavaga. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevas linnaruumis 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. Hoonestuse ümbruse ja vaheline väliruum lahendada ühtse tervikuna, arvestada olemasoleva väärtusliku haljastuse säilitamise ning perspektiivse haljastuse kavandamise vajadustega. Tagada juurdepääs(ud) kõrval olevatelt tänavatelt, aladelt, arvestada olemasoleva liikluslahendusega. Reeglina tagatakse standardikohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Piirded kavandada vastavalt ehitise vajadustele, ohutuse tagamiseks arvestades ümbritsevat keskkonda ja hoonestuslaadi. Planeeringu koostamisel arvestada lihkeohtlikkusega ja vajadusel elektriliini ja/või selle kaitsevööndi mõjudega kõrvalolevatele elamualadele. Vajadusel viia läbi täiendavad mõjuhindangud/analüüsid.

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

3. Planeerimisosakonnal 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 rajatise, 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 täitmiseaegne tagatis anda hiljemalt Detailplaneeringu kehtestamise hetkeks kui kokku ei lepita teisiti.

5. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Rääma tn 19a kinnistule osaliselt ulatuva Rääma tn 19 territooriumi detailplaneeringuga (kehtestatud 2001).

6. 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.

7. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, sh Päästeameti Lääne päästkeskusega. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

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

9. Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnal korraldada teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes ja Pärnu linna veebilehel 14 päeva jooksul ning ajalehes Pärnu Postimees 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates.

10. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Romek Kosenkranius
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Taavi Käärid
linnasekretär