



OTSUS

05.02.2025 nr 3-5.4/54

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

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale esitati 03. juunil 2024 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 ja 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 taastuvenergia 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, mistõttu tuleb hoone püstitamine lahendada kogu kinnisasja piires. Piirkonna väljakujunenud keskkond on lahtise hoonestusviisiga, kus esineb nii viil- kui lamekatustega hoonemahtusid. Kinnisasja ümbruskonnas on nii madalamaid eluhooneid, kui ka suuremahulisi tootmishooneid (J. V. Jannseni tn 36a kinnistul kalatööstlustsehh 2 988 m², J. V. Jannseni tn 26 kinnistul tootmis- ja ärihoone 4 755 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 laoplatid.

J. V. Jannseni tn 44 kinnistule kavandatu sobitub olemasolevasse keskkonda, kuna on järgitud kvartali hoonestuslaadi, st vahetult jõe äärde tekkinud traditsioonilise sadama-ala hoonestust. 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 eespool kirjeldatud ülemääraste häiringute levimist. Projekteerimistingimuste andmisel on lähtutud eeldusest, et meretuulepargi rajamise ja opereerimisega mitteseotud sadamategevusi alal ei kavandata, mistõttu ei ole pärast hoone kasutuselevõttu alal muud sadamategevused lubatud. Hoone tuleb püstitada üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitise sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, ei ole soovitud ehituse jaoks detailplaneeringu koostamine rangelt 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.

Projekteerimistingimuste eelnõu avaliku menetluse käigus (perioodil 01. novembrist kuni 15. novembrini 2024) esitati kolm arvamust. Muinsuskaitseamet edastas 23.01.2025 kirjaga nr 5-10/111-1 projekteerimistingimuste eelnõule kooskõlastuse tingimustega. Transpordiamet edastas 24.01.2025 kirjaga nr 7.2-4/25/994-2 projekteerimistingimuste eelnõule kooskõlastuse tingimustega.

Naaberkiinnistu J.V. Jannseni 38 korteri omanik esitas arvamuse, mis puudutas hoone plaanitavat kõrgust, vaadet jõe ja ettepanekut lubada ka Jannseni tänava äärde kõrgema kõrgusega hoonet. Teise arvamuse esitas Jannseni tn 35 korteri omanik, millega pöörati tähelepanu, et projekteerimistingimustega kavandatud hoone ei sobitu mahult ega otstarbelt piirkonda, on liiga kõrge, tegevus ei vasta kehtivale üldplaneeringule, vajalik on ette näha sadamani kulgevalt kallasrajalt avalik pääs Jannseni tänavale, arvamust ei ole küsitud Muinsuskaitseametilt, kuna läheduses asub väärikas Koidula muuseum, plaanitav tegevus ei tohi halvendada Jannseni tänava liikluse läbilaskvust ja põhjustada täiendavaid häiringuid piirkonnale. Veel on arvamuses välja toodud küsimus, miks antakse välja projekteerimistingimused välja pikemaks ajaks kui 5 aastat, miks hinnatakse keskkonnamõju alles ehitusloa menetluses ning miks ei lahendata tervet ala tervikuna läbi detailplaneeringu menetluse. Kolmas arvamus on esitatud MTÜ Ülejõe Selts poolt, kus tuuakse välja, et projekteerimistingimused ei ole kooskõlas planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku sätetega, projekteerimistingimused on eksitavad, mis puudutavad Jannseni tn 44 kinnistut, tegemist on üldplaneeringu arengualaga A7, mille tervikliku arendusplaani saab ellu viia läbi detailplaneeringu koostamise menetluse. Lisaks selgitatakse, et detailplaneeringu koostamise vajadust on linnavalitsus rõhutanud kui ka lubanud poolteist aastat tagasi toimunud kohtumisel. Arvamuse esitajate sõnul ei ole võimalik rakendada planeerimisseaduse § 125 lg 5, kuna puudub väljakujunenud hoonestuslaad ehk kogu u 4 hektari suurune ala on hoonestamata ning projekteerimistingimustega soovitakse püstitada dominanthoone, mis ei haaku ümbritseva hoonestusega ega ka teisel pool jõe asuva linnaruumiga.

Arvamuste ärakuulamiseks korraldati arutelu, kus arvamuse esitajad kui ka projekteerimistingimustest huvitatud isikud (taotleja) said anda selgitusi ja enda arvamusi avada. Lähtuvalt laekunud arvamustest hoone mahu osas olid projekteerimistingimustest huvitatud isikud (taotleja) valmis hoone kõrgust vähendada 13 meetrilt 10 meetrile ja ehitisealust pinda vähendada 2 700 m²-lt 2 600 m²-le. Toodi välja, et kogu hoonet ei projekteerita kõrgeima

kõrgusega ehk osa hoonest, st kontoriosa jääks madalam. Arvestades kinnistu kõrguste vahesid, tuleb 10 meetri kõrgune osa kai äärde, mis ühtlasi tähendab, et J.V. Jannseni tänava poolne hoone jääb madalam.

Asjaoludest tuleb järeldada ja projekteerimistingimused näevad ette, et hoone kavandatakse mahult ja arhitektuurilt ümbruskonda sobivana. Hoone mahtude osas on järgitud piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ehk sadama-alale omast hoonestust. Lisaks kavandatakse hoonesse tegevust, mis sobitub sadama-alale ehk järgitakse ala varasemat kasutust. Seega võib järeldada, et kavandatav hoone sobitub nii mahult kui ka otstarbalt väljakujunenud piirkonda. Muus osas ei ole võimalik järeldada, et hoone mõjutaks piirkonna elanikke negatiivselt ehk tooks praegusega võrreldes kaasa tagajärgi, mida ümberkaudsetel isikutel taluda ei tule.

Teiseks, kõnealuse hoone kavandamine vastab üldplaneeringu arenguala A7 olemasoleva olukorra jätkumise (ehk sadamana edasi tegutsemise) tingimustele ning üldplaneeringus arenguvisionile rakenduvad kriteeriumid antud juhul ei kohaldu, kuna tegemist ei ole senise maakasutuse muutumise/lõppemisega. Seega ei ole asjakohane arvamus, et projekteerimistingimuste andmise välistaks üldplaneering koos A7 arenguala tingimuste määramisega.

Kallasraja ümbersuunamine on võimalik lahendada projekteerimise käigus, millest lähtutakse ka projekteerimistingimuste andmisel. Kuigi sadamas kallasrada ette ei saa näha, tuleb ehitusprojekti koostamisel mõelda läbi ja teha ettepanek, mis teed pidi hakkab ümbersuunatud kallasrada kulgema. Arvamustes välja toodud juurdepääsu ja liikluse ning müra teemad on projekteerimistingimustesse sisse viidud ja need tuleb lahendada projekteerimise etapis, kui on selgunud kavandatava hoone täpsed lahendused. Praeguses etapis ja saadaolevate andmete pinnalt saab järeldada, et hooldussadama teenindamisega kaasnev müra või muud mõjutused on minimaalsed, sest suuri kaubaühikute massiive ei käidelda ning ka hoolduslaevade enda seisuaegne müra on vähene. Ehitusprojekti tuleb ära määrata ka hooldussadama kohustused (vajadusel ka seiremeetmed), et mõju ulatusse jäävatel elamukruntidel oleks tagatud normidele vastav ja oluliste mõjutusteta elukeskkond.

Projekteerimistingimuste kehtivuse osas ütleb ehitusseadustik, et põhjendatud juhul võib kohalik omavalitsus projekteerimistingimuste kehtivuseks sätestada pikema tähtaja. Selle alusel on kehtivusaega pikendatud ning seda on põhjalikult põhjendatud, mistõttu on projekteerimistingimuste kehtivusaja pikendamine lubatav. Lisaks on lubatav anda keskkonnamõju eelhindang ehitusloa andmise menetluses, kuna seda sätestab ehitusseadustiku § 42 lg 2.

Lisaks tuleb arvamusel andjatel mõista, et õigusaktid ei anna kolmandatele isikutele subjektiivset õigust nõuda projekteerimistingimuste andmise asemel detailplaneeringu koostamist. Puudutatud isikutel on võimalik mõlemas menetluses enda arvamusel esitada ning ka projekteerimistingimuste andmisel tuleb asjakohaste arvamustega vajadusel ja võimalusel arvestada – seega ei looks detailplaneeringu koostamine arvamusel andjate õiguste ja huvide osas sisulist lisaväärtust või võimaldaks muul viisil neil enda õigus ja huve efektiivsemalt kaitsta. Arvestades, et alal soovitakse jätkata varasemat kujunenud maakasutust ning ala asub juba kujunenud hoonestuse vahel, on projekteerimistingimuste andmise kaudu hoone püstitamine mõistlik ja ökonoomne viis, millega ei koormata põhjendamatult puudutatud isikuid ning tooda kaasa asjatut halduskoormust. Samuti kaastakse arvamusel andjad ehitusloa andmise menetluses, mille käigus on võimalik enda õiguste riivet ja huvide järgimata jätmist hinnata ning asjakohasel juhul arvamusel esitada.

Praegusel juhul kavandatakse projekteerimistingimustega ühe hoone püstitamist, mis paikneb olemasoleva hoonestuse vahele jääval kinnisasjal (J. V. Jannseni tn 44 kinnisasi, registriosaga nr 1126205, mis koosneb omakorda kolmest katastriüksusest). J. V. Jannseni tn 44 kinnisasi naaberkinnistutel on hooned olemas, mistõttu ongi tegemist kavandatava hoonega olemasoleva hoonestuse vahel – planeerimisseaduse § 125 lg 5 eeldabki, et olemasoleva hoonestuse vahel on hoonestamata kinnisasi, millele hoone püstitamine on võimalik lahendada ökonoomsemas menetluses ehk projekteerimistingimuste andmise menetluses. Samuti on selge, et projekteerimistingimuste andmine vastab üldplaneeringus antud, sh arenguala A7 tingimustele.

Projekteerimistingimustega antakse lähtealused projekteerimiseks ning uue hoone ehitusprojekti lahendus peab tagama kõigi võimalike häiringute minimeerimise ja samamoodi muude küsimuste (sh kallasraja kulgemise) lahendamise.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustamise käigus esitatud arvamustest ja Transpordiameti ning Muinsuskaitseameti kooskõlastamise tingimustest tulenevalt on täiendatud ja/või muudetud projekteerimistingimuste punkte alljärgnevalt:

Muudetud p 1.8. Merekaardi (vt Maa-ameti merekaart või Nutimeri) ja Sadamaregistris oleva sadamaala skeemi kohaselt jäävad maa-alale kaid nr. 8 ja 9.

Lisatud p 1.10. Kinnistu jääb osaliselt navigatsioonimärkide 891 ja 892 Silla sihi töötsooni (vt Lisa 2), kus on oluline Pärnu sadamasse sissesõidu tagamine. Tulenevalt meresõiduohutuse seadusest (§ 48 lg 1) on Transpordiametil õigus piirata ehitustegevust, kui see kahjustab meresõiduohutust. Silla sihi töö tagamiseks tuleb tagada navigatsioonimärkide nähtavus nii päeval kui ka öisel ajal, hoiduda tuleb sihimärkide kahjustamisest nii uute hoonete ehitamisel kui ka kasutamisel. Võimalike kahjude ilmnemisel tuleb need korvata. Kai ääres seisvad laevad ei tohi häirida Silla sihi navigatsioonimärkide vaatlemist laevadelt sadamasse sissesõidul;

Täiendatud p 2.2. HOONE ASUKOHT: vt Lisa 1 ja Lisa 2. Hoonestusalal olevad ehitised ja nendega seotud tegevused (s.h. ehitustegevus ning laevade lastimine ja lossimine) ei tohi häirida navigatsioonimärkide vaatlemist laevadelt sadamasse sissesõidul sj kai ääres seisvad laevad ei tohi häirida Silla sihi navigatsioonimärkide vaatlemist laevadelt sadamasse sissesõidul.

Muudetud p 2.4. LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: 2600 m².

Täiendatud p 2.7. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: hoone suurim lubatud kõrgus 10,0 meetrit olemasolevast maapinnast. Silla sihi navigatsioonimärkide töötsoonis (vt. Lisa 2) on ehitiste suurim lubatud kõrgus kuni 8 m olemasolevast maapinnast (10,0 m EH2000). Tehnoseadmed peavad mahtuma kõrguse sisse ja olema mittevaadeldavad.

Täiendatud p 2.13. VÄLISVIIMISTLUS: Välisviimistlus edelakaarest (Pärnu muulide vahelt sadamasse sissesõidul) peab tagama navigatsioonimärkide selge eristatavuse teistest ehitistest, sellest suunast vältida ka peegeldavate pindade kasutamist.

Täiendatud p 2.15. HALJASTUS JA HEAKORD: Silla sihi navigatsioonimärkide töötsoonis (vt. Lisa 2) on haljastuse suurim lubatud kõrgus kuni 8 m olemasolevast maapinnast.

Lisatud p 4.2. Enne ehitusloa taotlust esitada ehitusprojekt kooskõlastamiseks Transpordiametile.

Lisatud p 3.5. Ehitusprojektis esitada ehitiste ja kinnistu välisvalgustuse lahendus.

Lisatud p 5.8. Muinsuskaitse kooskõlastuse juurde lisatud tingimused

1. Projekteerimise lähtematerjal

1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigis kehtivatest 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 rakendumisel 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. J. V. Jannseni tn 37 aadressil asub ajaloomälestis reg nr 8320 „Pärnu Ülejõe vallakooli hoone, kus aastail 1850-1863 elasid J. W. Jannsen ja L. Koidula“.

1.10. Kinnistu jääb osaliselt navigatsioonimärkide 891 ja 892 Silla sihi töötsooni (vt Lisa 2), kus on oluline Pärnu sadamasse sissesõidu tagamine. Tulenevalt meresõiduohutuse seadusest (§

48 lg 1) on Transpordiametil õigus piirata ehitustegevust, kui see kahjustab meresõiduohutust. Silla sihi töö tagamiseks tuleb tagada navigatsioonimärkide nähtavus nii päeval kui ka öisel ajal, hoiduda tuleb sihimärkide kahjustamisest nii uute hoonete ehitamisel kui ka kasutamisel. Võimalike kahjude ilmnemisel tuleb need korvata. Kai ääres seisvad laevad ei tohi häirida Silla sihi navigatsioonimärkide vaatlemist laevadelt sadamasse sissesõidul.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuurised nõuded projekteerimiseks

2.1. ÜLDIST: kinnistul on lubatud püstitada ainult meretuulepargi ehitamiseks, opereerimiseks ja hoolduseks vajalikku hoonet ning see peab sobituma mahult ja otstarbalt 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 arhitektuuriselt 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, väikeelektronika, tihendid, määrded, õlid jms) tuleb hoida alalise ladustamise mõttes hoones sees. Sadama kaidel 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 eelhinnang 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. HOONE ASUKOHT: vt Lisa 1 ja Lisa 2. Kõik hoone osad peavad mahtuma hoone asukohana määratud alasse. Asendiskeemil toodud „võimalik hoone asukoht“ ei ole siduv, vaid markeerib hoone mahtu, seega kavandatava hoone täpsem paiknemine, kuju ja suurus võib projekteerimise käigus muutuda projekteerimistingimustes toodud ala piires. Hoonestusalal olevad ehitised ja nendega seotud tegevused (s.h. ehitustegevus ning laevade lastimine ja lossimine) ei tohi häirida navigatsioonimärkide vaatlemist laevadelt sadamasse sissesõidul sj kai ääres seisvad laevad ei tohi häirida Silla sihi navigatsioonimärkide vaatlemist laevadelt sadamasse sissesõidul.

2.3. HOONE KAUGUS TÄNAVAPOOLSEST KATASTRIÜKSUSE PIIRIST: vt lisatud asendiskeem.

2.4. LUBATAV SUURIM EHTISEALUNE PIND: 2600 m².

2.5. KÕRGUSLIK SIDUMINE: hoone ±0.00 lahendada projektiga. Projekti mahus lahendada sadamevete kogumine ja ärajuhtimine. Sadamevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

2.6. LUBATAV HOONETE ARV: üks.

- 2.7. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: hoone suurim lubatud kõrgus 10,0 meetrit olemasolevast maapinnast. Silla sihi navigatsioonimärkide töötsoonis (vt. Lisa 2) on ehitiste suurim lubatud kõrgus kuni 8 m olemasolevast maapinnast (10,0 m EH2000). 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: Välisviimistlus edelakaarest (Pärnu muulide vahelt sadamasse sissesõidul) peab tagama navigatsioonimärkide selge eristatavuse teistest ehitistest, sellest suunast vältida ka peegeldavate pindade kasutamist. Hoone värvitoonide valik lahendada projektiga. Väljastatud 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 tänavaliikluse 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 loogiliseks ja realistlikuks elluviimiseks. Tagada tuleb standardikohane 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. Silla sihi navigatsioonimärkide töötsoonis (vt. Lisa 2) on haljastuse suurim lubatud kõrgus kuni 8 m olemasolevast maapinnast. 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 haljas- puhvertsoon elamutest, mis oleks häiringute leevendamiseks piisava laiusega. Müra vähendamise eesmärgil kavandatav puhverhaljastus tuleb lahendada mitmerindelisel, s.h 60%Jannseni tänav 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 tänav ääres peab olema läbipaistev terves ulatuses.
- 2.16. PIIRDED JA VÄRAVAD: ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistu piirdeaia /värava lahendus joonisena. Jannseni tänav äärne piire ja mujal kinnistul olevad piirded kavandada läbipaistavatenä.

3. Ehituslikud (insenertehnilised) 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 teostusmöödistamisele 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“).
- 3.5 Ehitusprojekti esitada ehitiste ja kinnistu välisvalgustuse lahendus.

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.
- 4.2 Enne ehitusloa taotlust esitada ehitusprojekt kooskõlastamiseks Transpordiametile.

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 projekterimistingimused, 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.

5.8 Muinsuskaitseeadus (edaspidi MuKS) näeb ette, et kui kinnismälestise või selle kaitsevööndi alal rajatakse ehitise detailplaneeringu või eelplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekterimistingimuste alusel, koostatakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (MuKS § 61 lg 3, 4). Tuginedes muinsuskaitseeadusele ning üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise korrale, otsustab Muinsuskaitseamet MuKS § 61 alusel loobuda eritingimuste koostamise nõudest, kuna kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda, ning annab käeolevaga omapoolsed tingimused, mis tuleb kanda projekti seletuskirja, soovitatavalt eraldiseisva alapeatükina.

- 1) Lisada projekti koosseisu muinsuskaitse peatükk.
- 2) Projekti alal J. V. Jannseni tn 44 kinnisasjal paikneb arheoloogiamälestis asulakoht (regnr 11792). Asulakohtadeks nimetatakse paiku, kus on kompaktselt säilinud otsesele elutegevusele viitav arheoloogiline kultuurkiht: ehitiste ja kollete jäänused, esemed, toidujäänused jne. Mõni asulakoht on kasutusel olnud lühiajaliselt, teine aastasadu. Kui kiviaja külad ja laagripaigad rajati peamiselt veekogude äärde, siis edaspidi on elukoha valik sõltunud karjakasvatuseks ja põlluharimiseks sobilikest maadest. Pärnu jõe paremkaldalt, Rääma linnaosast Sauga jõeni ulatuval alalt on arheoloogiliste uuringute käigus saadud leide, mis viitavad muuhulgas kiviaja asustusele. Mesoliitikumile omaselt oli elupaik otseselt seotud veekogudega. Arvestades väheintensiivset kultuurkihti ning suhteliselt väheseid leide, oli tegemist pigem hooajalise asustusega. Piirkonna ajalooline hoonestus on jäljed kiviaegsest sporaadilisest asustusest mingis ulatuses hävitanud, kuid perioodiga seonduva arheoloogilise leiuainese esinemine pinnases ei ole täielikult välistatud. Asulakoha alal võib esineda ka teiste ajalooliste perioodide elutegevuse jälgi. Eelnevale tuginedes ei ole projekti elluviimisel arheoloogiline uuring esialgu vajalik. Sellele vaatamata tuleb mälestise alal teostatavatel kaevetöödel olla tähelepanelik ning arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseeadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile. Märge selle kohta, et kinnistul asub arheoloogiamälestise Asulakoht reg-nr 11792 alal kanda projekti tiitellehele. Asendiplaanile märkida mälestise nimetus ning mälestise ja kaitsevööndi ulatus. Info on kättesaadav Maa-ameti kultuurimälestiste kaardikihil (<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/kultuurimalestised>).
- 3) Enne tööde teostamise algust peab Muinsuskaitseametist taotlema tööde tegemise loa (MuKS § 52 lg 3; <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=workpermit>).
- 4) Valminud projekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Projekti kooskõlastus võib toimuda ehitusloa- või ehitusteatise menetluse käigus.

6. Käesolevad projekterimistingimused kehtivad seitse aastat (ehitusseadustik § 33 lg 1) põhjendusel, et kavandatav meretuulepargi arendusüksus on pikk, riiklik meretuuleenergiaga seotud otsused võtavad aega ja võivad viibida. Kuivõrd otsuste tõttu viibib ka meretuulepargi projekterimine ning ehitus, siis on vajalik tavapärasest pikem projekterimistingimuste kehtivusaeg.

7. Projekterimistingimuste 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.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Koppel
osakonna juhataja

Lisad: 1. J. V. Jannseni tn 44 asendiskeem.pdf
2. Navigatsioonimärkide 891 ja 892 Silla sihi töötsoon.pdf

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

Koostaja ees- ja perenimi
telefon, e-post