

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus:

Biokütusel töötava katlamaja püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 77000234

Ametniku nimi: Reet Olev

Ametniku ametinimetus: vallaarhitekt

Taotluse andmed

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel

Number: 2511002/14977

Kuupäev: 16.09.2025

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:

Pärnu maakond, asukohaga Põhja-Pärnumaa vald, Libatse küla, Tankla kinnistu (katastritunnus 18802:001:0295).

Maakasutuse sihtotstarve : ärimaa 100%.

Kinnistu suurus: 5415m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lg 1 on esitatud olulise keskkonnamõjuga tegevused, mille puhul on keskkonnamõju hindamine kohustuslik. Kinnistule kavandatav tegevus ei vasta ühelegi KeHJS § 6 lg 1 välja toodud tegevusele, mille korral on vajalik anda eelhindang selgitamaks välja, kas tegevusega võib kaasneda oluline keskkonnamõju. Kavandataval tegevusel puudub otsene seos Vabariigi Valitsuse 29.08.2005. a määrusega nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“, § 2 lõige 1 loetleb energeetika valdkonnas soojuselektrijaama või muu põletusseadme rajamine (püstitamine) või laiendamine ning elektri- või soojusenergia tootmine, kui nominaalne soojusvõimsus on 50–299 megavatti. Antud juhul on tegemist maksimaalse nimivõimsusega ca 2x850kW, millest kasutuses korraga on maksimaalselt 850kW.

Lähtuvalt eeltoodust ei ole eeldatavasti keskkonnahäiringuid projekteerimistingimuste väljaandmise etapis ette näha.

Hoone kasutamise otstarve:

1. 12745 katlamaja, boilerjaam

Kitsendused:

1. Kinnistule jääb 20175 Valgu-Libatse riigitee kaitsevöönd. Kaitsevööndis tegevuste tegemisel ja mahasõitude planeerimisel tuleb võtta Transpordiametist tehnilised tingimused.

Ehitise suurimad lubatud mõõtmed:

1. Ehitusalune pind hoonetel ja rajatistel - kuni 400m²
2. Ehitusala krundil - ca 1800 m²
3. Katuseharja maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast – kuni 8,5m.
4. Rajatistel - kuni 12 m.
5. Korruste arv - kuni 2 korrust

Hoonete maksimaalne arv krundil

1. Üks põhihoone ja 2 abihoonet

Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused:

1. Katuseharja suund – lahendada projektiga
2. Katuse tüüp – lahendada projektiga
3. Projekteeritav hoone peab sobima antud keskkonda ja harmoneeruma naaberhoonestusega.
4. Välisseinte konstruktsioon – lahendada projektiga.
5. Välisviimistlus – lahendada projektiga
6. Küte, ventilatsioon, veevarustus ja kanalisatsioon lahendada projektiga
7. Elektrivarustuse tehnilised tingimused määrab võrguvaldaja (alates 01.04.2015. on tüüptingimused kättesaadavad Elektrilevi OÜ kodulehel
8. Hoone minimaalne tulepüsivuse aste: TP3.
9. Kujad kinnistute hoonetega – vähemalt 4m.
10. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse ja vastama kehtivatele normatiividele ja standarditele.

Asukoht:

1. Hoone ehitusala piirid määrab lisa 2 esitatud asukohaskeem.
2. Asendiplaan vormistada geodeetilisel alusplaani mõõdus M 1:500, mille mõõdistus ei ole vanem, kui 2 aastat.
3. Asendiplaanil peavad olema ära märgitud kõik olemasolevad tehnovõrgud.
4. Geodeetilise mõõdistuse originaalfailid (pdf ja dwg või dgn formaadis) esitada eraldi või ehitusprojekti mahus vallavalitsusele.
5. Projekti kausta lisada situatsiooniskeem M 1:10000.

Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted:

1. Juurdepääs kinnistule – servituutlepingute alusel.
2. Haljastus ja heakord kirjeldada projektis.
3. Kinnistu sadeveed tuleb lahendada oma kinnistu piires. Naaberkinnistutele vee juhtimine on keelatud.
4. Ehitusaegne jäätmekäitlus kirjeldada projektis.

Transpordiameti nõuded:

1. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
2. Kanda joonistele ehitiste (hoone, rajatis, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servas.

3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Antud riigitee lõigu kaitsevööndis on välja kujunenud hoonestusjoon, mistõttu anname nõusoleku ehitada ehitusloakohustuslik hoone teekaitsevööndisse minimaalselt 20,0 m kaugusele riigitee katte servast.
4. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
5. Ristmike omavaheline kaugus peab vastama normidele. Pöörderaadiuste kavandamisel arvestada, et Tankla kinnistult riigiteele pöört tegeva sõiduki pöördekoridor peab kogu ulatuses jääma sõiduteele ning ei tohi ulatuda riigitee peenrasse või riigiteega külgneva parkla alale. Ehitusprojektis näidata pöördekoridorid. Riigiteele uue ristmiku rajamiseks **tuleb EhS § 99 lg 3 alusel taotleda Transpordiametilt nõuded** ning ristumiskoht tuleb rajada enne kinnistule mistahes ehitisele kasutusloa taotlemist või kasutusteatise esitamist.
6. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada normide lisa 1 tabeli 18 ja lisa 2 joonise 8 kohased nähtavuskolmnurgad, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
7. Parkimine lahendada kinnistuseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
8. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmata ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 [määruse nr 71](#) lisa 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks. Projekti seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.
9. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandataavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb lahendada nende rajamine kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest.
10. Puurkaevu asukoha kavandamisel ei tohi puurkaevu hooldusala (veeseadus § 154 lg 3) ega veehaarde sanitaarkaitseala (veeseaduse § 149 lg 1) ulatuda riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele). Transpordiamet ei vastuta riigitee liiklusest põhjustatud võimalike kahjulike mõjude eest puurkaevu vee kvaliteedile (näiteks liiklusõnnetuse korral). Samuti peab arvestama asjaoludega, et riigiteel teostatakse tee ehitamist, remontimist ja hooldamist (sh libeduse- ja tolmutõrjet).
11. Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele), kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Samuti tuleb välistada reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks). Projektis näidata kanalisatsiooniehitised ja nende kujud. Transpordiamet ei nõustu lahendusega, millega võib tulenevalt JäätS § 128 lõikest 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine nendele.
12. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademeveete ärajuhkimise lahendused. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1

on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet ning truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused kuni riikliku eesvooluni.

13. Kinnistu riigitee poolisel piiril asuvad maaparandusehitised (neelu- või ühenduskaev, drenaaz), need tuleb säilitada.
14. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, ristmike ümberehitamise või uute ristmike kavandamise korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine huvitatud isiku kohustus.
15. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piirav istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis kõrvaldada enne projekti alusel mistahes ehitisele kasutusloa taotlemist või kasutusteatisest esitamist.
16. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti kaardi väljavõtet (ortofoto).
17. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
18. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele ja majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ning heale projekteerimistavale.

Ehitusprojekti juurde lisada projekteerimistingimused.

Ehitusloa taotlemiseks esitada ehitusprojekt Põhja-Pärnumaa Vallavalitsusele digitaalselt allkirjastatuna vastavalt Ehitisregistri Ehitusprojekti dokumentide vormistamise nõuetele „Ehitisregistri Juhendmaterjal Lisa 2“ pdf-formaadis koos vormikohase ehitusloa taotlusega.

Vaidlustamisviide

Käesolevat korraldust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal vaiet esitada õigustatud isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Põhja-Pärnumaa Vallavalitsusele haldusmenetluse seadusega vaidmenetlusele kehtestatud korras. Korralduse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Reet Olev
vallaarhitekt