



OTSUS

31.10.2022 nr

Projekteerimistingimused üksikelamu
püstitamiseks Pärnu linn, Aisa tn 29 kinnistul

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale on esitatud taotlus nr 2211002/10768 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Aisa tn 29** (katastritunnus 62512:026:0700) kinnistule üksikelamu püstitamiseks. Ehitusseadustiku § 28 ning Pärnu Linnavolikogu 01. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 6 punkti 1 alusel 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) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt 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.

Aisa tn 29 kinnistul soovitakse püstitada uus üksikelamu üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitis sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, ei ole soovitud ehituse jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Kinnistul soovitakse olemasolevad hooned likvideerida ja püstitada kinnistule uus üksikelamu üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt. Maakasutuse otstarbelt koosneb olemasolev piirkond väikeelamumaadest, kus hoonestuslaad on väljakujunenud aastakümnete jooksul püstitatud või ümberehitatud arhitektuurselt eriilmelistest hoonetest. Piirkonna hoonestus koosneb valdavalt pereelamutest ja väiksematest korterelamutest, kinnistu vahetus läheduses paikneb üks suurem korterelamu ja ridaelamu.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt väljastab planeerimisosakond eelnõu omanikule nõusoleku andmiseks ja naaberkinnisasja omanikele, 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 sihtotstarve: elamumaa 100%.
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: väikeelamumaa.
- 1.6. Kinnistu suurus: 940 m².
- 1.7. Ehitisregistri andmetel on kinnistul: Aisa tn 29/1 - 3-krt elamu, Aisa tn 29/2 – 1-krt elamu, Aisa tn 29 – garaaž-saun ja kuur.
- 1.8. Kinnistu asub Pärnu linna ülejutusohuga alal.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: Kinnistul soovitakse olemasolevad hooned likvideerida ning püstitada kinnistule uus üksikelamu. Kinnistule ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et ehitised sobitub mahult ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestab piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja miljööga ning teiste üldplaneeringuga määratud tingimustega. Võrdse kohtlemise põhimõttest tulenevalt ei ole lubatud kinnistule ehitustegevuse kavandamisel kitsendada naaberkiinnistu ehitusõigust, arvestada tuleb naaberkiinnistutel olemasolevate hoonetega, vajadusel rakendatakse kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning lubatud ei ole halvendada olemasolevate elamute insolatsioonitingimusi. Naaberkiinnistu piirile lähemal kui 4m ehitustegevuse kavandamisel tuleb küsida naaberkiinnistu omaniku(ke) arvamust.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeem. Hoonestusala määramisel on lähtutud üldplaneeringuga seatud tingimustest, piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist, kinnistu omapärast ja naaberkiinnistutel olemasolevatest hoonetest. Kinnistu paikneb Aisa ja Side tänava ristmikul, kus olemasolev tänavaruum on väga kitsas ja vaadeldavus piiratud, eelöeldust tulenevalt on hoonestusala uue elamu püstitamiseks määratud Aisa ja Side tänavate poolsetest kinnistupiiridest 4m kaugusele. Kuivõrd kinnistul olemasolev abihoone paikneb Aisa tn 27 naaberkiinnistupiiri vahetus läheduses on samale asukohale määratud hoonestusalas lubatud vajadusel püstitada ka uus kuni ühekorruseline abihoone või ühekorruseline elamu maht, vajadusel kasutada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid. Kinnistu tagumises osas on hoonestusala naaberkiinnistupiirist määratud 12m kaugusel. Hooned peavad koos kõigi arhitektuursete detailidega mahtuma määratud hoonestusalasse. Määratud hoonestusala üle võivad ulatuda hoone küljes olevad arhitektuursed elemendid, mida vastavalt majandus-ja taristuministri määrus 05.06.2015 nr 57 § 19 lõige 6 alusel ei arvestata ehitisealuse pinna sisse. Rajatise ja terrasse ei ole lubatud püstitada tänava äärsest ehitusjoonest tänava poole.
- 2.3. HOONETE KAUGUS TÄNAVAPPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: vt lisatud asendiskeem. Lähtuvalt p 2.2 tuleb elamu põhimaht vähemalt 2/3 ulatuses kavandada Aisa tänava äärsest kinnistupiirist 4m kaugusele määratud ehitusjoonele ja/või osaline elamu maht Side tänava äärsest kinnistupiirist 4m kaugusele määratud ehitusjoonele. Vältimaks monotoonset hoone mahtu tuleb Aisa tänava äärsele ehitusjoonele kavandatavat hoone mahtu liigendada ja/või kavandada abihoone maht elamu mahust eraldiseisvana. Sõidukite parkimise vajadusel hoone ees tuleb tagada min 6m vaba ruum kinnistupiiri ja hoone vahel.
- 2.4. KRUNDIL LUBATUD TÄISEHITUS: vastavalt Pärnu linna üldplaneeringuga määratud tingimustele on väikeelamumaa juhtotstarbega kinnistul üksikelamu püstitamisel suurim lubatud ehitisealune pind kuni 227m². Kinnistul lubatud ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõigi kinnistul olevate hoonete alune pind k.a alla 20 m² hoonete alune pind.
- 2.5. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: kaks hoonet – elamu ja abihoone.

- 2.6. **KÕRGUSLIK SIDUMINE:** kinnistu paikneb Pärnu linna üleujutusohuga alal, millest tulenevalt alale uute elamute püstitamisel mitte kavandada eluruumide põrandapinda absoluutkõrgusest +3.20 madalamale. Kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +2.70.
Ehitusprojekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega. Sademevett ja lund kinnistult ega hoonete katustelt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega linna tänavamaale.
- 2.7. **KORRUSTE ARV:** vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole on elamu põhimahul lubatud kuni kaks korrust, üks põhikorrus + katusekorrus või kaks täiskorrust. Abihoonel üks korrus.
Katusekorrus on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel, olles seetõttu täiskorrusest nii pinnalt kui kubatuurilt väiksem. Katusekorrus loetakse täiskorruseks siis, kui katusealuse või katusekorruse väljaehitamise käigus rajatavate katuse vintskappide, uukide või teiste vertikaalsete seinaosade (sh aknad) kogupikkus on $\geq 30\%$ alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seiniosa.
- 2.8. **LUBATUD SUURIM KÕRGUS:** vt lisatud asendiskeem. Tänava äärsel ehitusjoonel paikneva elamu põhimahu suurim lubatud kõrgus 8,5m, suurim lubatud absoluutne kõrgus +11.20. Aisa tn 27 naaberkinnistupiiri vahetus lähedusse kavandatava abihoone või elamu ühekorruselise hoone mahu suurim lubatud kõrgus max 4m maapinnast k.a tulemüür, suurim lubatud absoluutne kõrgus +6.70. Hoonete kõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +2.70.
- 2.9. **KATUSETÜÜP:** Lähtuvalt p 2.7 ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ning miljöole sobivalt. Põhikorrus + katusekorrus hoone puhul võrdkülgne viilkatus, kus on lubatud kavandada arhitektuurselt sobivaid katuseväljaehitusi, katuseväljaehituste katusetüüp lahendada arhitektuurselt sobivalt. Kahe täiskorrusega elamu puhul ja elamu osalistel ühekorruselistel hoonemahtudel madalakaldeline katus või lamekatus. Abihoonel pultkatus kaldega oma kinnistu poole või lamekatus. Hoonete katuste projekteerimisel arvestada, et sademevesi ja lumi ei satuks naaberkinnistule, vajadusel kavandad lumetõkked.
- 2.10. **KATUSEKALLE:** Lähtuvalt p 2.9 ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ning miljöole sobivalt. Viilkatuse puhul katusekalle vahemikus 35°- 48°, madalakaldelise katuse puhul 15°- 30°. Elamu osalistel ühekorruselistel hoonemahtudel ja abihoonel katusekalle lubatud 0°- 15°.
- 2.11. **HARJAJOON/RÄÄSTAJOON:** lähtuvalt katusetüübist, viilkatuse puhul elamu põhimahu harjajoon paralleelne Aisa tänavaga. Väikesemahulistel hoonemahtudel arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Räästajoone kõrgus kavandada lähtuvalt tänav äärsete olemasolevate elamute räästa kõrgusest ning vastavalt p 2.9 ja p 2.10.
- 2.12. **KATUSEKATE:** lähtuvalt katusetüübist kas valtsplekk, valtsprofiilplekk, kiviprofiilplekk, katusekivi või kaasaegsetele nõuetele vastav eterniit, trapetsprofiilpleki kasutamine ei ole lubatud. Lamekatuse puhul katusekatte rullmaterjal.
- 2.13. **AKNAD JA UKSED:** lahendada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Tänavalt vaadeldaval elamu fassaadil vältida ilma akendeta seinapindasid. Puitkonstruktsioonis ja puitfassaadiga hoonetel soovituslik kasutada puitprofiilseid avatäiteid.
- 2.14. **VÄLISVIIMISTLUS:** piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Eelistatult krohv, puitlaudis või mõlemad kombineeritult. Fassaadikattematerjalina ei ole lubatud kasutada odavaimelisi imiteerivaid materjale. Fassaadi värvitoonide valik lahendada projektiga.

- 2.15. TEED JA JUURDEPÄÄS: kinnistule juurdepääs Aisa tänavalt. Linnatänavalt kinnistule uue juurdepääsutee väljaehitamiseks sõlmida kokkulepe Pärnu Linnavalitsuse taristu- ja ehitusteenistusega. Ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistule juurdepääsutee ristlõiked koos katenditega. Ehituse käigus hävinenud katendid linnatänavamaal tuleb taastada.
- 2.16. HALJASTUS JA HEAKORD: kinnistul tuleb tagada haljastuse osakaal minimaalselt 30% kinnistu pinnast. Haljastatava ala määramisel arvestada, et kõvakattega ala krundil ei ületaks haljastuse osakaalu. Kinnistul olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise vajadusel tuleb koos ehitusprojekti esitamisega taotleda Pärnu Linnavalitsuse linnavara- ja heakorrasteenistusest raeluba. Kinnistul näha ette naabreid mitte häiriv varjatud asukoht prügikonteineritele jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks.
- 2.17. PIIRDED JA VÄRAVAD: kuivõrd Aisa tänaval olemasolev tänavaruum on väga kitsas, tuleks sealne piirdeaed kavandada kinnistupiirist krundi poole, et tagada tänaval kinnistu ees 1,5m laiune kõnnitee analoogselt Aisa tn 27 kinnistu ees oleva kõnniteega. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kinnistu tänavaäärse piirdeaia lahendus joonisena, võttes eeskujuks miljöole omane ja piirkonnas enamlevinud piirdetüüp, vertikaalne puitlippaed või metallraamil võrkaed koos haljaspiirdega. Piirdevärvad ei tohi avaneda tänava poole. Tänava äärse piirdeaia kõrguse kavandamisel lähtuda piirkonna piirdeaedade kõrgusest (1,4 kuni 1,8m). Piirdeaed naaberkinnistute vahel kavandada naabrite omavahelisel kokkuleppel (naabreid mittehäirival viisil) ja piirkonda sobivalt, lubatud ei ole kavandada kõrgeid müüritisi ega plankaedu. Piirete lahendus naaberkinnistute vahel kirjeldada seletuskirjas või esitada joonisena.
- 2.18. PARKIMINE: omal kinnistul, vähemalt kaks parkimiskohta. Sõiduki parkimiseks hoone ees tuleb tagada min 6m vaba ruum kinnistupiiri ja hoone vahel.

3. Ehituslikud (inseneritehnilised) nõuded projekteerimiseks

- 3.1 Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele, sh tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud normatiivsest väiksema kuja puhul. Hoonete paiknemisel naaberkinnistu piiriga külgnevana tuleb rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid (vajadusel rajada tulemüür).
- 3.2 Ehitustegevust s.h hoonete ümberehitamist naaberkinnistupiiril või naaberkinnistupiirile lähemal kui 4m kavandamisel tuleb rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning küsida naaberkinnistu omanike arvamust.
- 3.3 Ehitusprojekti koosseisus esitada vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega, võimalusel linnatänavamaal olemasolevasse sademeveetrassi. Sademevett kinnistul on keelatud juhtida naaberkinnistutele.
- 3.4 Ehitusprojekti koostamiseks taotleda vajadusel trassivaldajatelt (vee, kanalisatsiooni, elektri ja side trassi) tehnilised tingimused.
- 3.5 Hoonete lammutamisel esitada lammutusloa taotlus ja lammutuskava koos jäätmekäitlusega (Pärnu Linnavolikogu määrus 20.06.2013 nr 16 „Jäätmehoolduseeskiri“) ehitusprojekti koosseisus või eraldi lammutusprojektiga.
- 3.6 Ehitusprojekti joonistel ja asendiplaanil tuleb näidata hoonet teenindavate tehniliste seadmete (nt soojuspumpade välisagregaadid, päikesepaneelid jms) ja jäätmete kogumise 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. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra. Juhime tähelepanu, et hoonet teenindavatele tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus.

4. Projekti kooskõlastamise tingimused

4.1 Ehitusprojekt kooskõlastada eskiisistaadiumis linnaarhitekti või projekteerimistingimused koostanud arhitektiga enne planeerimisosakonnale ehitusloa saamiseks esitamist. Eskiisi joonised (asendiplan, 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 tuleohutuskaja arvestamiseks peab mõõdistusala piir ulatuma 8 m üle kinnistu piiri. Enne topogeodeetilise uuringu teostamist peab vastavat pädevust omav isik taotlema Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnalt mõõdistusloa (Suur-Sepa 16, 80098 Pärnu, tel 444 8370).

5.2 Projekteeritavad hooned ja rajatised siduda L-EST97 tasapinnaliste ristkoordinaatide süsteemis ja EH2000 kõrgussüsteemis. Täiendavad sidemed anda joonmõõtudega kas olemasolevatest hoonetest või krundi 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 peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.

5.5 Ehitisega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada ehitusprojekti koosseisus.

5.6 Kooskõlastamiseks esitatava ehitusprojekti asendiplan, koondplan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide graafiline osa esitada .dwg- või .dgn-formaadis ja tekstiline osa .doc- või .rtf-formaadis.

5.7 Ehitusloa taotlemiseks esitatava projekti koosseisus esitada projekteerimistingimused, kooskõlastatud eskiis vms projektiga seonduv informatsioon. Ehitusprojekt esitada elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu või Suur-Sepa 16 I korruse infolauda või paberkanalil vastuvõtuaegadel planeerimisosakonda kab.325.

6. Käesolevad projekteerimistingimused kehtivad viis aastat (Ehitusseadustik § 33 lg 1).

7. Projekteerimistingimuste väljastamise otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest, esitades kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.

8. Otsus jõustub teatavakstegemisest taotlejale.

Kaido Koppel
osakonna juhataja

Lisa: Aisa tn 29 asendiskeem

Kristi Kalamees
kristi.kalamees@parnu.ee