



OTSUS

xx.11.2023 nr 3-5.4/

Projekteerimistingimused ühepereelamu
püstitamiseks Pärnu linnas, Haapsalu mnt 42
kinnistule

26. aprillil 2023 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2311002/03905 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Haapsalu mnt 42** (katastritunnus 62401:001:2166) kinnistule ühepereelamu püstitamiseks.

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.

Piirkonna väljakujunenud keskkond on lahtise hoonestusviisiga, viilkatustega hoonemahud. Haapsalu mnt 42 kinnistule kavandatu sobitub olemasolevasse keskkonda, kuna on järgitud kvartali hoonestuslaadi – viilkatus, fassaadi materjali valik jmt.

Haapsalu mnt 42 kinnistul soovitakse ühepereelamut püstitada üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitise sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, ei ole soovitud ehitise jaoks detailplaneeringu koostamine 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. 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: pereelamumaa.
- 1.6. Kinnistu suurus 643 m².
- 1.7. Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.
- 1.8. Kinnistu asub Pärnu linna Haapsalu mnt miljööväärtuslikul alal.
- 1.9. Kinnistu asub Vana-Pärnu kalmistu kaitsevööndis.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kinnistul soovitakse püstitada ühepereelamut. Kavandatav ehitustegevus peab sobituma mahult ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestama piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja miljöoga ning üldplaneeringuga määratud tingimustega. Samuti tuleb arvestada naaberkinnistutel olemasolevate hoonetega, vajadusel rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeemi. Elamu Haapsalu maantee äärsel mahul võivad katuseräästad kuni 60cm ulatuses paikneda üle tänava äärse kinnistupiiri. Hoovipoolses osas peavad kõik hooneosad mahutama hoonestusala sisse.
- 2.3. HOONE KAUGUS TÄNAVAPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: hoone esifassaad tuleb kavandada krundi esipiirile vähemalt 2/3 hoone pikkusest.
- 2.4. KRUNDI LUBATAV SUURIM TÄISEHITUS: 212 m², millest elamu ehitisealune pind kuni 140 m². Kinnistul lubatud ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõigi kinnistul olevate hoonete alune pind k.a alla 20 m² ehitiste alune pind. Täisehituse protsendi täpsustamisel tuleb lähtuda naabruses olevate või kavandatavate hoonete täisehituse protsentide analüüsist.
- 2.5. KÕRGUSLIK SIDUMINE: Elamu ±0.00 (I korruse põrandapinna kõrgus) +3.70 – 4.00. Projekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega. Sademevesi hoone katuselt ja sillutatud platsidelt koguda ja juhtida sademeveetrassi, sademevett kinnistul ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele, lubatud on sademevete immutamine osaliselt ka oma krundi haljasalal.
- 2.6. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: üks elamu.
- 2.7. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: elamu suurim lubatud kõrgus 8,5m, suurim lubatud absoluutne kõrgus +12.00. Elamu kõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +3.50.
- 2.8. KORRUSTE ARV: 2 korrust – 1 põhikorrus + katusekorrus. Katusekorrus on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel olles seetõttu nii pinnalt kui kubatuurilt täiskorrusest väiksem.
- 2.9. KATUSETÜÜP: elamu põhimahul võrdkülgne viilkatus. Lubatud katuse väljaehitus Haapsalu maantee poole maja keskjoonele, mis arvestab hoone üldiste proportsioonidega. Katusetüübi kavandamisel arvestada piirkonnas enam levinud hoonestuslaadiga.
- 2.10. KATUSEKALLE: elamu katusekalle vahemikus 35°- 48°.
- 2.11. KATUSEKATE: valtsplekk, valtsprofiil, sindel, katusekivi või eterniit.
- 2.12. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: Elamul harjajoon paralleelselt Haapsalu maanteega. Räästajoon peab jääma üldjoontes samale kõrgusele nagu on kõrvalkinnistute hoonete räästajooned. Räästajoone kõrgus vastavalt p 2.9 ja p 2.10. Räästajoone kõrgus peab tagama heade proportsioonidega sein- ja katusepinna.
- 2.13. AKNAD JA UKSED: lahendada ajaloolises võtmes sobivalt hoone arhitektuuriga, puitkonstruktsioonis ja puitfassaadiga hoonetel kasutada puitprofiilseid avatäiteid.
- 2.14. VÄLISVIIMISTLUS: välisviimistlus puitlaudis. Fassaadikattematerjalina ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Hoone värvitoonide valik lahendada projektiga.

- 2.15. TEED JA JUURDEPÄÄS: kinnistule juurdepääs Haapsalu maanteelt, täpsem sissesõidu asukoht lahendatakse projektiga. Linna tänavalt kinnistule uue juurdepääsutee väljaehitamiseks sõlmida kokkulepe Pärnu Linnavalitsuse taristu- ja ehitusteenistusega. Ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistule juurdepääsutee ristlõiked koos katenditega. Ehituse käigus hävinenud katendid linna tänavamaal tuleb taastada.
- 2.16. HALJASTUS JA HEAKORD: haljastuse osakaal minimaalselt 30% kinnistu pinnast. Näha ette asukoht prügikonteineritele.
- 2.17. PIIRDED JA VÄRAVAD: ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kinnistu tänavaäärse piirdeaia lahendus joonisena, võttes eeskujuks miljöõle omast ja piirkonnas enamlevinud piirdeüüpi. Piirdevärvad ei tohi avaneda tänava poole. Piirdeaed naaberkiinnistute vahel kavandada naabrite omavahelisel kokkuleppel naabreid mittehäirival viisil ja piirkonda sobivalt, lubatud ei ole kavandada kõrgeid müüritisi ega plankaedu. Piirete lahendus naaberkiinnistute vahel kirjeldada seletuskirjas või esitada joonisena.
- 2.18. PARKIMINE: tagada kaks parkimiskohta kinnistul.

3. Ehituslikud (insenertehnilised) nõuded projekteerimiseks

- 3.1 Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele, sh tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud normatiivsest väiksema kuja puhul. Hoonete paiknemisel naaberkiinnistu piiriga külgnevana tuleb rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid (tulemüür).
- 3.2 Ehitusprojekti koosseisus esitada vertikaalplaneerimise lahendus ja tänava äärse piirdeaia lahendus joonisena, ülejäänud piirdeaedade lahendus kirjeldada seletuskirjas.
- 3.3 Ehitusprojekti joonistel ja asendiplaanil tuleb näidata hoonet teenindavate tehniliste seadmete (nt soojuspumpade välisagregaadid, päikesepaneelid jms) ja jäätmete kogumise asukoht. Tagada tuleb 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 (asendiplaan, 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 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 (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 asendiplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide projektjoonised esitada tekst .doc- või .rtf-formaadis ja graafiline osa .dwg- või .dgn-formaadis failidena lisaks paberkandjale digitaalsel andmekandjal. Väljastatud projekteerimistingimused ja muu projektiga seonduv informatsioon lisada projekti kausta.
- 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 paberkandjal 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 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

Lisa: Haapsalu mnt 42 asendiskeem

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