



OTSUS

xx.xx.2022 nr xx

Projekteerimistingimused üksikelamu
püstitamiseks Pärnu linnas, Haraka tn 39
kinnistule

11. oktoobril 2022 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2211002/11757 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Haraka tn 39** (katastritunnus 62509:017:5750) 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 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) 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.

Piirkonna väljakujunenud keskkond on lahtise hoonestusviisiga, enamjaolt viilkatustega hoonemahud, mille krundi tagumised osad on haljastatud. Haraka tn 39 kinnistule kavandatu sobitub olemasolevasse keskkonda, kuna on järgitud kvartali hoonestuslaadi – viilkatus, fassaadi materjali valik jmt.

Haraka tn 39 kinnistul soovitakse üksikelamut püstitada üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitis sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, ei ole soovitud ehituse 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 741 m².
- 1.7. Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul elamu ja saun-garaaž-kuur.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kinnistul soovitakse lammutada kõik olemasolevad hooned ja püstitada uus üksikelamu. Elamu peab sobituma mahult ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealjuures piirkonna hoonestuslaadi ja miljööd.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeemi. Hoone peab vähemalt 2/3 ulatuses asuma kohustuslikul ehitusjoonel Haraka tänav T6 poolt (joonduda naaberkinnistu Haraka tn 41 elamu ehitusjoonega) ning Haraka tänav T7 poolt 60% ulatuses (joonduda naaberkinnistu Haraka tn 37 esipiiriga). Üle väljakujunenud ehitusjoone võivad elamu põhimahul ulatuda arhitektuursed vms hoone küljes olevad kujunduslikud elemendid, mida kehtiva ehitusseadustiku määruse „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“ § 19 lg 6 alusel ei arvestata ehitisealuse pinna hulka nt. katuseräästad; trepid, maapinnale mittetoetuvad rõdud, varikatused jne.
- 2.3. KRUNDI LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: 216 m². Kinnistul lubatud ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõigi kinnistul olevate hoonete alune pind k.a alla 20 m² ehitiste alune pind.
- 2.4. KÕRGUSLIK SIDUMINE: Elamu ±0.00 (I korruse põrandapinna kõrgus) näha ette vahemikus +5.30 - +5.60 absoluutkõrgusel. Projekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega. Sademevesi hoone katustelt ja sillutatud palatsidelt koguda ja juhtida olemasolevasse kraavi tänava ääres, sademevett kinnistul ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele.
- 2.5. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: üks elamu + 1 abihoone.
- 2.6. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: elamu suurim lubatud kõrgus 8,5m, suurim lubatud absoluutne kõrgus +13.35. Elamu kõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +4.85. Abihoone suurim lubatud kõrgus viilkatusega hoone kavandamisel on maapinnast max 5m katuseharja peale ja madalakaldelise katuse puhul max 4m maapinnast.
- 2.7. KORRUSTE ARV: kuni 2 korrust – 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.
- 2.8. KATUSETÜÜP: elamu põhimahul võrdkülgne viilkatus, kummalegi poole katusepinda lubatud katuseväljaehitused 1/3 ulatuses piki räästa joont. Abihoone plokil lubatud ka madala kaldega katus. Katusetüübi kavandamisel arvestada piirkonnas enam levinud hoonestuslaadiga.
- 2.9. KATUSEKALLE: elamu katusekalle vahemikus 40°- 48°.
- 2.10. KATUSEKATE: tänava äärsel ehitusjoonel paikneval elamu põhimahul valtsplekk, valtsprofiil, kiviprofiilne plekk, kaasaegsetele nõuetele vastav eterniit või katusekivi.
- 2.11. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: kohustuslikul ehitusjoonel paikneva elamu põhimahul katuse harjajoon paralleelne Haraka tänav T6-ga, väikesemahulistel hoonemahtudel arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Räästajoone kõrgus kavandada lähtuvalt tänava äärsete olemasolevate elamute räästa kõrgusest ning vastavalt p 2.10 ja p 2.11.

- 2.12. AKNAD JA UKSED: tänavalt vaadeldavatel fassaadidel akende kuju piirkonna hoonestuslaadi arvestavalt, mitte kavandada suuri (maast-laeni ulatuvaid vitriinaknaid) ja ilma profiiljaotuseta aknaid. Puitkonstruktsioonis ja puitfassaadiga hoonetel soovituslik kasutada puitprofiilseid avataiteid.
- 2.13. VÄLISVIIMISTLUS: välisviimistlus lahendada projektiga, eelistatult krohv, puitlaudis või mõlemad kombineeritult. Fassaadikatematerjalina ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Hoone värvitoonide valik lahendada projektiga.
- 2.14. TEED JA JUURDEPÄÄS: kinnistule juurdepääs tänavamaalt kas Haraka tn T6 või T7. 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.
- 2.15. HALJASTUS JA HEAKORD: haljastuse osakaal minimaalselt 30% kinnistu pinnast. Haljastatava ala määramisel arvestada, et kõvakattega ala krundil ei ületaks haljastuse osakaalu. Näha ette asukoht prügikonteineritele.
- 2.16. PIIRDED JA VÄRAVAD: ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kinnistu tänavaäärse piirdeaia lahendus joonisena, võttes eeskujuks miljööle omane ja piirkonnas enamlevinud piirdetüüp, vertikaalne puitlippaed või metallraamil võrkaed koos haljaspiirdega. Piirdeväraavad ei tohi avaneda tänava poole. Tänavaaäärse piirdeaia kõrguse kavandamisel lähtuda piirkonna piirdeaedade kõrgusest (1,2 kuni 1,4m). 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. Lubatud ei ole horisontaalne puit lipp-aed.
- 2.17. PARKIMINE: tagada vähemalt kaks parkimiskohta.

3. Ehituslikud (insenertehnilised) 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 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

- 4.2 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 ehitusprojektis.
 - 5.4 Ehitusprojektis 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 paber kandjale 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 paber kandjal 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.

Kaido Koppel
osakonna juhataja

Lisa: Haraka tn 39 asendiskeem

Kadri Karjus
444 8350, kadri.karjus@parnu.ee