



## OTSUS

xx.xx.2023 nr xx

Projekteerimistingimused väikese korterelamu  
püstitamiseks Pärnu linn, J.V.Jannseni tn 17 kinnistul

06.12.2022 on Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale esitatud taotlus nr 2211002/13726 projekteerimistingimuste saamiseks **Pärnu linnas, J.V.Jannseni tn 17** (katastritunnus 62502:012:3560) kinnistul väikese korterelamu 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 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.

J.V.Jannseni tn 17 kinnistul soovitakse olemasolevad hooned likvideerida ja püstitada kinnistule uus väikekorterelamu üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitis sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, ei ole soovitud ehituse jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Maakasutuse juhtotstarbalt koosneb olemasolev piirkond väikeelamumaadest. Linna peatänavana, J.V.Jannseni tänava äärde, on piirkonnas püstitatud erinevatel aegadel arhitektuurselt eriomelisi kahe- kuni kolmekorruselisi suuremaid korterelamuid ja üks viie korruselise korterelamu. J.V.Jannseni ja Uus-Sauga tänava ristmiku poole jäävas kvartali osas on aga hoonestuslaad väljakujunenud tänava ääres tihedalt paiknevatest valdavalt üks + katusekorrusega viilkatusega pereelamutest või väikestest korterelamutest, kus tänava äärsele elamule lisaks on kinnistutel sageli ka mitu kõrvalhoonet, elamud on valdavalt traditsioonilise puitfassaadiga.

J.V.Jannseni tn 17 kinnistule ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada väljakujunenud hoonestuslaadi ja üldplaneeringuga määratud väikeelamumaa tingimustega.

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: 719 m<sup>2</sup>.
- 1.7. Ehitisregistri andmetel : on kinnistul kaks üksikelamut J.V.Jannesni tn 17/1 ja 17/2 ning pesukööök ja viis kuuri
- 1.8. Kinnistu paikneb Pärnu linna arheoloogiamälestise ala nr 11792 kaitsevööndis

## **2. Linnaehituslikud ja arhitektuurset nõuded projekteerimiseks**

- 2.1. ÜLDIST: Kinnistul soovitakse olemasolevad amortiseerunud elamud ja abihooned likvideerida ning püstitada uus väike korterelamu. 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 halvendada ei ole lubatud olemasolevate elamute insolatsioonitingimusi. Naaberkiinnistu piirile lähemal kui 4m ehitustegevuse kavandamisel tuleb küsida naaberkiinnistu omaniku(ke) arvamust. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule tuleb väikeelamumaa juhtotstarbega kinnistule väikese korterelamu kavandamisel arvestada, et ühe korteri kohta oleks tagatud vähemalt 100-150m<sup>2</sup> krundi pinda, panipaik ja üks parkimiskoht. Samuti tuleb kinnistul tagada haljastuse osakaal min 30% ulatuses s.h puhkeala/mänguväljak. Arvestada tuleb, et kõvakattega ala (sillutatud platsid, terrassid jms) krundil ei ületaks haljastuse osakaalu. Kinnistule parkimisala kavandamisel tuleb arvestada linnatänavate standardis EVS 843:2016 seatud nõuetega (parkimiskoha mõõdud, manööverdusala, parkimiskoha kaugus naaberkiinnistu elamust jne).
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeem. Hoonestusala määramisel on lähtutud üldplaneeringuga seatud tingimustest, piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist, kinnistu omapärasest ja naaberkiinnistutel olemasolevatest hoonetest. Hoonestusala uue elamu kavandamiseks on määratud J.V.Jannseni tänav 21 naaberkiinnistupiiriga külgnevana, samale asukohale kinnistul kus paiknevad olemasolevad elamud. J.V.Jannseni tn 21 naaberkiinnistupiiri vahetuslähedusse ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada naaberkiinnistul olemasolevate hoonetega, vajadusel rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning tagada naaberkiinnistul olemasoleva elamu insolatsioonitingimused. Hoovi pool, J.V.Jannseni tänav 21 naaberkiinnistupiirist 4m ulatuses määratud hoonestusala on lubatud püstitada vaid kuni 4m kõrgune ühekorruseline hoonemaht, ülejäänud hoonestusala on lubatud püstitada kuni kahekorruseline hoonemaht. J.V.Jannseni tn 15 naaberkiinnistupiirist on hoonestusala määratud 4m kaugusele ja kinnistu tagumisest piirist, Angerja tn naaberkiinnistupiirist, 15m kaugusele. Hooned peavad koos kõigi arhitektuursete detailidega mahtuma määratud hoonestusalasse. Kuivõrd J.V.Jannseni tänav on suure liiklusintensiivsusega on hoonestusala uue elamu püstitamiseks määratud kinnistu tänava äärses piirist ca 3m kaugusele, naaberkiinnistutel J.V.Jannseni tänav 21 ja 23 olemasolevate elamutega ühele ehitusjoonele. Uut tänava äärset hoone mahtu tuleb J.V.Jannseni tn 21 naaberkiinnistul olemasoleva elamu kokkupuutel liigendada, vältimaks tänava ääres suurte hoonemahtude võimendamist ning arhitektuurset mitte sobiva pika monotoonse hoonefrondi tekkimist.
- 2.3. HOONETE KAUGUS TÄNAVAPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: vt lisatud asendiskeem. Lähtuvalt p 2.2 tuleb tänava äärne elamu põhimahult vähemalt 2/3 ulatuses kavandada kinnistu tänava äärses piirist ca 3m kaugusele määratud kohustuslikule ehitusjoonele.
- 2.4. KRUNDIL LUBATUD TÄISEHITUS: vastavalt üldplaneeringule saab peatänava ääres paiknevale väikeelamumaa juhtotstarbega kinnistule väikese korterelamu püstitamisel kinnistu suurim lubatud ehitisealune pind olla võimalik kuni 40% ehk kinnistul suurusega 719 m<sup>2</sup> kuni 288m<sup>2</sup> ehitisealuse pinna ulatuses, kui sealjuures on täidetud kõik teised üldplaneeringuga määratud tingimused

- s.h parkimine ning haljastuse osakaal lähtuvalt p 2.1 kirjeldatust ning arvestatud on piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga.
- Kinnistul lubatud ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõigi kinnistul olevate hoonete alune pind k.a alla 20 m<sup>2</sup> hoonete alune pind.
- 2.5. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: kaks hoonet – elamu ja abihoone. Tulenevalt piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist on elamule lisaks lubatud vajadusel kinnistule kavandada ka üks abihoone. Abihoonet suurima lubatud kõrgusega max 4m maapinnast k.a tulemüür on võimalik kavandada olemasolevate likvideeritavate abihoonete asukohale kui on tagatud kõrgendatud tuleohutusnõuded.
  - 2.6. KÕRGUSLIK SIDUMINE: elamu I korruse põrandapinna kõrgus ehk +0.00 sidumine kavandada absoluutkõrguse vahemikus +5.80 kuni +6.00, sokli kõrgus max 40 cm. Hoone sidumiskõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +5.60. Ehitusprojekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademeveete kogumise ja ärajuhtimisega, sademeveed katustelt ja sillutatud platsidelt koguda ja juhtida võimalusel tänavamaal olemasolevasse sademeveetrassi. Sademeveett ja lund kinnistult ega hoone katustelt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega linna tänavale.
  - 2.7. KORRUSTE ARV: vt lisatud asendiskeem. Vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole on elamu põhimahul lubatud kuni kaks korrust, üks põhikorrus + katusekorrus, arhitektuurselt sobivalt on osaliselt lubatud kavandada ka kaks täiskorrust. Hoovi pool, J.V.Jannseni tänav 21 naaberkinnistupiirist 4m ulatuses määratud hoonestusala on lubatud püstitada vaid kuni 4m kõrgune ühekorruseline hoonemaht. 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. Kahekorruselise elamu põhimahu suurim lubatud kõrgus 9m, suurim lubatud absoluutne kõrgus +14.60. Ühekorruselise hoone mahu suurim lubatud kõrgus 4m, suurim lubatud absoluutne kõrgus +9.60. Hoone kõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +5.60. Kõrguse kavandamisel arvestada naaberkinnistutel olemasolevate elamutega, naaberkinnistul olemasolevate elamute insolatsioonitingimusi halvendada ei ole lubatud.
  - 2.9. KATUSETÜÜP: Lähtuvalt p 2.7 ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ning miljöole sobivalt. Elamu põhimahul võrdkülgne viilkatus, kummalegi poole katuse pinda on lubatud kavandada arhitektuurselt sobivaid katuseväljaehitisi ehk vintskappe, väikesemahuliste hoone osade katusetüüp lahendada projektiga. Hoone katusetüübi kavandamisel arvestada, et sademevesi ja lumi ei satuks naaberkinnistutele.
  - 2.10. KATUSEKALLE: Lähtuvalt p 2.9 ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ning miljöole sobivalt. Viilkatusega elamu põhimahu katusekalle vahemikus 45°- 48°, väikesemahuliste hoone osade katusekalle lahendada projektiga.
  - 2.11. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: elamu tänava äärse põhimahu harjajoon paralleelne tänavaga, väikesemahulistel hoonemahtudel arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Räästajoone kõrgus kavandada lähtuvalt tänava äärsete olemasolevate samatüübiliste elamute räästa kõrgusest ning vastavalt p 2.9 ja p 2.10.
  - 2.12. KATUSEKATE: Lähtuvalt p 2.9 ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ning miljöole sobivalt. Elamul kas valtsplekk, valtsprofiilplekk, kiviprofiilplekk, katusekivi või kaasaegsetele nõuetele vastav eterniit, trapetsprofiilpleki kasutamine ei ole lubatud.
  - 2.13. AKNAD JA UKSED: tänava vaates avatäidete suuruse, kuju ja jaotuse kavandamisel järgida piirkonnas samatüübiliste elamute hoonestuslaadile omaseid traditsioonilisi lahendusi. Tänavalt vaadeldavatele fassaadidele mitte kavandada suuri (maast-laeni ulatuvaid vitriinaknaid) ilma profiilijaotuseta aknaid.
  - 2.14. VÄLISVIIMISTLUS: puitlaudis sobituvalt piirkonnas teiste samatüübiliste hoonete hoonestuslaadi ja miljöoga. Fassaadikattematerjalina ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale, s.h plastmassi, plekki. Fassaadi värvitoonid valida piirkonda sobivalt.
  - 2.15. TEED JA JUURDEPÄÄS: olemasolev juurdepääs J.V.Jannseni tänavalt. Linnatänavamaal kinnistu ees olemasolev puude rivi tuleb säilitada. Ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistu siseste teede ja

platside 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. Väikese korterelamu püstitamisel tuleb kinnistule kavandada miljöösse sobilik terviklik ja kvaliteetne õueala koos kompaktsel haljas- ja puhkealaga, arvestades sealjuures kõigi õuealale iseloomulike funktsioonidega. Kinnistul näha ette naabreid mitte häiriv varjatud asukoht prügikonteineritele jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks.
- 2.17. PIIRDED JA VÄRAVAD: Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kinnistu tänava äärsete piirdeaedade lahendus joonisena, võttes eeskujuks miljööle omane ja piirkonnas enam levinud piirdetüüp, vertikaalne puitlippaed. Tänav äärse piirdeaia kõrguse kavandamisel lähtuda naaberkinnistute ja piirkonnas valdavast piirdeaedade kõrgusest (1,2 kuni 1,4m). Piirdeväraavad ei tohi avaneda tänava poole. Piirdeaed naaberkinnistute vahel kavandada naabrite omavahelisel kokkuleppel (naabreid mitte häirival viisil) ja piirkonda sobival. Piirete lahendus naaberkinnistute vahel kirjeldada seletuskirjas või esitada joonisena.
- 2.18. PARKIMINE: igale korterile tuleb tagada minimaalselt üks parkimiskoht kinnistul. Kinnistule parkimisala kavandamisel tuleb arvestada linnatänavate standardis EVS 843:2016 seatud nõuetega (parkimiskoha mõõdud, manööverdusala, parkimiskoha kaugus naaberkinnistu elamust jne). Arvestada tuleb, et kõvakattega ala (sillutatud platsid, terrassid jms) krundil ei ületaks haljastuse osakaalu, parkimisala eraldada naaberkinnistust haljaspiirdega.

### **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 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 eskiisstaadiumis 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 Pärnu linna arheoloogiamälestise alal ja selle kaitsevööndis kaevetööde teostamine tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.
  - 5.5 Ehitusprojektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
  - 5.6 Ehitisega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada ehitusprojekti koosseisus.
  - 5.7 Kooskõlastamiseks esitatava ehitusprojekti asendiplaan, koondplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide graafiline osa esitada .dwg- või .dgn-formaadis ja tekstiline osa .doc- või .rtf-formaadis.
  - 5.8 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 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: J.V.Jannseni tn 17 asendiskeem

Kristi Kalamees  
5386 8478, kristi.kalamees@parnu.ee