



OTSUS

.06.2022 nr

Projekteerimistingimused üksikelamu ja kõrvalhoonete püstitamiseks Pärnu linnas Silla külas Jõekalda tee 59a kinnistule

19. mail 2022 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2211002/06246 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, Silla külas, **Jõekalda tee 59a** (katastritunnus 56801:001:0395) kinnistule üksikelamu ja 2 kõrvalhoone püstitamiseks.

Paikuse Vallavolikogu 16. juuni 2009. a määrusega nr 8 kehtestatud Paikuse valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt asub hoonestamata Jõekalda tee 59a kinnistu juhtfunktsiooniga elamualal E3. Kinnistul on täidetud elamukrundi suuruse nõue, mis peab olema vähemalt 3000 m², et tagada ehitusõigust. Kavandatav ehitis peab projekteerimistingimuste alusel sobituma mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealjuures piirkonna hoonestuslaadi.

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 loobuda planeerimisseaduse § 125 lg 1 ja 2 toodud üldplaneeringu kohase detailplaneeringu koostamise kohustuse nõudest ning 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.

Jõekalda tee 59a kinnistule soovitakse püstitada üksikelamut ja kõrvalhooneid üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitis sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, ei ole soovitud ehituse jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt on eelnõu esitatud omanikule ja naaberkinnisasja omanikele, kelle huve võivad kavandatavad tööd riivata, arvamuse avaldamiseks. Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

1. Projekteerimise lähtematerjal

- 1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2. Kehtiv üldplaneering: 1) Paikuse Vallavolikogu 16. juuni 2009. a määrusega nr 8. kehtestatud "Paikuse valla üldplaneering".
- 1.3. Kehtiv detailplaneering: kinnistul kehtiv detailplaneering puudub.
- 1.4. Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%.
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: reserveeritud elamuala E3 (uutele rajatavatele elamukruntidele annab ehitusõiguse kinnistu suurusega vähemalt 3000m²).
 - 1.1. Kinnistu suurus 3817 m².
 - 1.2. Kinnistu on hoonestamata.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kavandatakse püstitada uus üksikelamu koos kõrvalhoonetega. Elamu peab sobituma mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealjuures piirkonna hoonestuslaadi ja miljööd.
- 2.2. HOONESTUSALA: Vt lisatud asendiskeemi. Arvestama peab Reiu jõe ehituskeeluvööndit 50 meetrit põhikaardile kantud veekogu piirist ja riigitee 19278 Sindi-Lodja-Silla tee teekaitsevööndit 30m äärmise sõiduraja välimisest servast. Hoonestusala on valitud arvestusega, et olemasolev õhuliin paigaldatakse ümber maakaablisse. Osaliselt jääb hoonestusala maantee teekaitsevööndisse. Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h kuni 20 m² ja 60 m² hooned koos väljalatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega (va alla 1m hoone räästad ja varikatused) peavad paiknema määratud hoonestusala piirides.
- 2.3. GEOLOOGILINE UURING: Paikuse üldplaneeringuga on kehtestatud nõue, et Reiu ja Pärnu jõe kallastele lähemal kui 100 m, arvestatuna kaldanõlva ülemisest servast, tuleb koos hoone projektiga esitada ehitusgeoloogiline uuring.
- 2.4. KRUNDI LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: 572 m².
- 2.5. KÕRGUSLIK SIDUMINE: elamu ja kõrvalhoone ±0.00 = (kõrgusmärk) anda projektiga. Projekti mahus lahendada sademevete kogumine ja ärajuhtimine. Sademevett ei tohi juhtida naaberkiinnistutele.
- 2.6. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: 3 hoonet (1 elamu + 2 kõrvalhoonet).
- 2.7. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: elamu maksimaalne kõrgus 8,5 m olemasolevast maapinnast.
- 2.8. KORRUSTE ARV: elamul maksimaalselt 2 korrust, kõrvalhoonetel 1 korrus.
- 2.9. KATUSETÜÜP: eelistatud katusetüüp on viilkatus, lubatud ka kelpkatus.
- 2.10. KATUSEKALLE: Elamu põhimahu katusekalle viilkatuse puhul 30°-45°. Katusekalde projekteerimisel arvestada, et see peab sobituma mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda.
- 2.11. KATUSEKATE: lahendada projektiga.
- 2.12. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: elamu põhimaht paralleelne Jõekalda teega.
- 2.13. AKNAD JA UKSED: lahendada projektiga.
- 2.14. VÄLISVIIMISTLUS: Elamu välisviimistlus lahendada projektiga. Fassaadikattematerjalina mitte kasutada imiteerivaid materjale s.h. plastmassi, plekki jne. Hoone värvitoonide valik lahendada projektiga ja arvestada piirkonda.
- 2.15. PIIRDED: Projekti koosseisus anda kinnistu piirete lahendus.
- 2.16. TEED JA JUURDEPÄÄS: Mahasõit riigiteelt 19278 Sindi-Lodja-Silla tee. Mahasõidu projekteerimiseks annab tehnilised tingimused Transpordiamet. Reiu jõe kaldal on

kinnisasja valdaja kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal veeseaduse § 10 tähenduses.

- 2.17. HEAKORD JA HALJASTUS: Olemasolev kõrghaljastus tuleb võimalusel maksimaalselt säilitada, maha võib võtta ainult hoonete alla ja lähiümbrusesse jäävad puud. Soovituslikult kavandada hooned kõrghaljastuseta alale.
- 2.18. PARKIMINE: Oma kinnistul vähemalt kaks parkimiskohta.

3. Ehituslikud (insenertehnilised) nõuded projekteerimiseks

- 3.1. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele, sh tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusnõuded normatiivsest väiksema kuja puhul.
- 3.2. Ehitusprojekti koostamisel lahendatakse hoonega seotud tehnovõrgud ja -rajatised (vesi, kanalisatsioon, elekter, küte, gaas jne) ning juurdepääs avalikult teelt.
- 3.3. Asendiplaanil esitada hoone nurgapunktide koordinaadid ning maapinna kõrgusmärgid.

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 kehtival geodeetilisel alusplaani koos tehnovõrkudega, mõõdus M 1.500. Geodeetiline alusplaan koostatakse ja väljastatakse MicroStation programmi .dgn failina. Enne mõõdistustööde teostamist pöörduda Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna poole olemasolevate mõõdistustööde täpsustamiseks ja vajadusel mõõdistusloa saamiseks (Suur-Sepa 16, Pärnu linn 80098, Pärnu linn, tel 4448373).
 - 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. Projektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
 - 5.5. Ehitisega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada projekti koosseisus.
 - 5.6. Kooskõlastamiseks esitatava projekti 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 esitatav projekt koos kooskõlastatud eskiisiga esitada elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu või Suur-Sepa 16 I korruse infolauda või vastuvõtuaegadel planeerimisosakonda tuba 325 tel 444 8337, 444 8338.
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.

(allkirjastatud digitaalselt)
Kaido Koppel
osakonna juhataja

Lisa: asendiskeem Jõekalda tee 59a kinnistu hoonestusalaga

Kadri Karjus
444 8350 kadri.karjus@parnu.ee