



OTSUS

15.07.2022 nr

Projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks
Pärnu linn, Jaani tn 9b kinnistul

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale on esitatud taotlus nr 2211002/07633 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Jaani tn 9b** (katastritunnus 62401:001:0926) kinnistule uue elamu 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.

Jaani tn 9b kinnistule soovitakse olemasolev pesuköök-kuur likvideerida ja kinnistule püstitada uus üksikelamu üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitis sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, ei ole soovitud ehituse jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Maakasutuse otstarbelt koosneb olemasolev piirkond pereelamumaadest, kus hoonestuslaad on väljakujunenud lahtisel perimetraalsel hoonestusviisil tänava ääres paiknevatest viilkatusega (üks+ katusekorrus) pereelamutest. Elamud paiknevad kinnistute tänava poolses osas jättes elamute taha privaatsed õuealad koos abihoonetega.

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: pereelamute maa-ala.
- 1.6. Kinnistu suurus 739 m².
- 1.7. Ehitisregistri andmetel on kinnistul: pesuköök-kuur

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kinnistul soovitakse olemasolev pesuköök-kuur likvideerida ja püstitada kinnistule üksikelamu. Kinnistule ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et ehitis sobitub mahult ja otstarbelt 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 naaberkinnistu ehitusõigust, arvestada tuleb naaberkinnistutel olemasolevate hoonetega, vajadusel rakendatakse kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning lubatud ei ole halvendada olemasolevate elamute insolatsioonitingimusi. Naaberkinnistu piirile lähemal kui 4m ehitustegevuse kavandamisel tuleb küsida naaberkinnistu omaniku(ke) arvamust. Kinnistule kavandatavad elamut teenindavad abihooned peavad arhitektuurselt sobituma elamuga.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeem. Hoonestusalade määramisel on lähtutud üldplaneeringuga seatud tingimustest, piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist, kinnistu omapärasest ja naaberkinnistutel olemasolevatest hoonetest.
Hoonestusala elamu püstitamiseks on määratud tänava äärsest kinnistupiirist ca 2m kaugusel väljakujunenud kohustuslikule ehitusjoonele. Kui võrd kinnistu on kitsas on hoonestusala elamu kahekorruselise põhimahu püstitamises määratud Jaani tn 9 naaberkinnistupiiriga külgnevana ning Jaani tn 9a naaberkinnistupiirist 4m kaugusele. Jaani tn 9a naaberkinnistupiirist 2m kaugusele ja elamu põhimahu taha Jaani tn 9 naaberkinnistupiirist 4m kaugusele määratud hoonestusala on võimalik vajadusel püstitada kuni ühekorruseline hoonemaht. Võrdse kohtlemise põhimõttest tulenevalt ei ole lubatud kinnistule ehitustegevuse kavandamisel kitsendada naaberkinnistu ehitusõigust, seega tuleb naaberkinnistupiirile lähemal kui 4m ehitustegevuse kavandamisel rakendada nõuetele vastavaid kõrgendatud tuleohutusmeetmeid. Kui võrd kinnistu õuealale määratud hoonestusala on lubatud vajadusel püstitada kuni ühe korruselise abihoonena Jaani tn 9a naaberkinnistupiiriga külgnevana tuleb seal kõrgendatud tuleohutusmeetmete tagamiseks rajada tule müüri nõuetele vastav tarind (vt lisatud asendiskeem).
Määratud hoonestusala üle v.a naaberkinnistute pool 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.
- 2.3. HOONETE KAUGUS TÄNAVAPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: vt lisatud asendiskeem. Lähtuvalt p 2.2 on tänava ääres väljakujunenud kohustuslik ehitusjoon, mis jääb tänava äärsest kinnistupiirist ca 2m kaugusel. Elamu põhimahu tuleb kavandada vähemalt 2/3 ulatuses tänava ääres väljakujunenud kohustuslikule ehitusjoonele, sealjuures tuleb sõidukite parkimiseks hoone ees tagada min 5,5m vaba ruum kinnistupiiri ja hoone vahel.
- 2.4. KRUNDIL LUBATUD TÄISEHITUS: vastavalt Pärnu linna üldplaneeringuga määratud tingimustele on pereelamumaa juhtotstarbega kinnistul suurim lubatud ehitisealune pind kuni 217m². 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 abihooe.
- 2.6. KÕRGUSLIK SIDUMINE: Elamu I korruse põrandapinna kõrgus ehk +0.00 sidumine kavandada absoluutkõrguse vahemikus +5.60 kuni +5.80, sokli kõrgus max 30 cm. Hoone sidumiskõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +5.50. Asendiskeemil kajastuvad maapinna kõrgusmärgid vanas kõrgussüsteemis L-Est 97. Ehitusprojekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega. Sademevett ja lund kinnistult ega hoone katustelt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega linna tänavamaale v.a linnatänavamaal olemasolevasse sademeeveetrassi.

- 2.7. **KORRUSTE ARV:** vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole elamu kahekorruselisel põhimahul üks põhikorrus + katusekorrus, osalisel elamu hoonemahul üks korrus. 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:** Tänava äärsel ehitusjoonel paikneva elamu kahekorruselise põhimahu suurim lubatud kõrgus 8,5 m, suurim lubatud absoluutne kõrgus +14.00 ja elamu ühekorruselise hoonemahu suurim lubatud kõrgus 4,0 m, suurim lubatud absoluutne kõrgus +9.50. Abihoone suurim lubatud kõrgus max 3,5m maapinnast k.a tulemüür, võrdkõlgse viilkatusega abihoone puhul katusehari max 5m maapinnast ehk abihoone suurim lubatud absoluutne kõrgus kas +9.00 või +10.50. Hoonete kõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +5.50.
- 2.9. **KATUSETÜÜP:** piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Elamu kahekorruselise põhimahul võrdkõlgne viilkatus, kummalegi poole katuse pinda on lubatud kavandada arhitektuurselt sobivaid katuseväljaehitusi, elamu ühekorruselisel hoonemahul lame- või madalakaldeline katus. Katuseväljaehitustel arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Abihoone katusetüüp kavandada kas lame- või madalakaldeline pultkatus (kaldega oma kinnistu poole) või viilkatus (harjajoon risti Jaani tn 9a naaberkinnistupiiriga ja tulemüür naaberkinnistupiiril katusejoont järgiv). Katuste projekteerimisel arvestada, et sademevesi ja lumi ei satuks naaberkinnistule, vajadusel kavandad lumetõkked.
- 2.10. **KATUSEKALLE:** piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Elamu põhimahul katusekalle vahemikus 35°- 45°, abihoonel vastavalt katusetüübile. Elamu väikesemahuliste hoonemahtude ja abihoone katusekalle kavandada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile.
- 2.11. **HARJAJOON/RÄÄSTAJOON:** piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Tänava äärsel ehitusjoonel paikneva elamu põhimahu katuse harjajoon paralleelne Jaani tänavaga, väikesemahulistel hoonemahtudel arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Viilkatusega abihoonel harjajoon risti Jaani tn 9a naaberkinnistupiiriga ja tulemüür naaberkinnistupiiril katusejoont järgiv. Räästajoone kõrgus kavandada lähtuvalt tänava äärsete olemasolevate elamute räästa kõrgusest ning vastavalt p 2.9 ja p 2.10.
- 2.12. **KATUSEKATE:** valtsplekk, valtsprofiilplekk, katusekivi, kiviprofiilplekk või kaasaegsetele nõuetele vastav eterniit. Abihoonete ja väikesemahuliste hoonemahtude katusekate kavandada arhitektuurselt sobivalt, vastavalt projektile.
- 2.13. **AKNAD JA UKSED:** tänavalt vaadeldaval elamu fassaadil piirkonna hoonestuslaadile omane avatäidete suurus, proportsioon ja jaotus, vältida suuri (maast-laeni ulatuvaid) ilma profiiljaotuseta vitriinaknaid ja kitsaid aknaid ning ilma akendeta seinapindasid. Puitkonstruktsioonis ja puitfassaadiga hoonetel soovituslik kasutada puitprofiilseid avatäiteid.
- 2.14. **VÄLISVIIMISTLUS:** piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt, horisontaalne puitlaudi või krohv. Fassaadikattematerjalina ei ole lubatud kasutada odavaimelisi imiteerivaid materjale. Fassaadi värvitoonide valik lahendada projektiga.
- 2.15. **TEED JA JUURDEPÄÄS:** juurdepääs Jaani 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 raieluba. Kinnistul näha ette naabreid mitte häiriv varjatud asukoht prügikonteineritele jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks.

- 2.17. **PIIRDED JA VÄRAVAD:** ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kinnistu tänavaäärse piirdeaia lahendus joonisena, võttes eeskujuks miljöole omane ja piirkonnas enamlevinud piirdeüüp, vertikaalne puitlippaed. Piirdevärvad 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.
- 2.18. **PARKIMINE:** omal kinnistul, vähemalt kaks parkimiskohta. Sõiduki parkimiseks hoone ees tuleb tagada min 5,5m vaba ruum kinnistupiiri ja hoone vahel.

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 Linnavalikogu 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 soojustumpade 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 (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 paberkandjale 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 kab. 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 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: Jaani tn 9b asendiskeem

Kristi Kalamees
444 8355, kristi.kalamees@parnu.ee