



OTSUS

31.10.2022 nr

Projekteerimistingimused üksikelamu, kuni kahe korteriga elamu või väikese korterelamu püstitamiseks Pärnu linn, Karusselli tn 45 kinnistul

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale on esitatud taotlus nr 2211002/10768 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Karusselli tn 45** (katastritunnus 62512:033:2010) kinnistule 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 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.

Karusselli tn 45 kinnistul soovitakse püstitada väike korterelamu üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitis sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, ei ole soovitud ehituse jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Maakasutuse juhtotstarbelt koosneb olemasolev piirkond väikeelamumaadest, kus hoonestuslaad on väljakujunenud tänava ääres tihedalt paiknevatest valdavalt viilkatusega (üks + katusekorrus) pereelamutest või väikestest korterelamutest ning üksikutest kahe korruselisest madalakaldelise katusega väikestest korterelamutest. Kinnistutel paiknevad valdavalt traditsioonilised puitfassaadiga hooned, tänava äärsele elamule lisaks on kinnistutel sageli ka mitu kõrvalhoonet.

Karusselli tn 45 kinnistu paikneb Karusselli ja Auli tänava nurgal ning jääb Pärnu linna Ranna miljööväärtuslikule alale, kus ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada väljakujunenud hoonestuslaadi ja üldplaneeringuga määratud miljööala 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: 437 m².
- 1.7. Ehitisregistri andmetel : kinnistu on hoonestamata (üksikelamu ja kuur likvideeritud)
- 1.8. Kinnistu paikneb Pärnu linna Ranna miljööväärtuslikul alal.
- 1.9. Kinnistu paikneb Pärnu linna üleujutusohuga ala vahetusläheduses.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

ÜLDIST: Kinnistul varasemalt olnud hooned (üksikelamu ja kuur) on likvideeritud ja nende asemel soovitakse püstitada väike korterelamu. Kinnistule ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et ehitised sobitub mahult ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestab piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi s.h hoonete mahtude ja miljööga ning teiste üldplaneeringuga määratud tingimustega s.h vastava miljööala 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.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule tuleb väikeelamumaa juhtotstarbega kinnistule väikese korterelamu kavandamisel arvestada, et ühe korteri kohta oleks tagatud vähemalt 100-150m² krundi pinda, panipaik ja üks parkimiskoht ning kinnistul tuleb 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 naaberkinnistu elamust jne), parkimiskohale juurdepääsuks vajalikku manööverdusala ei ole lubatud kavandada linnatänavamaale. Seega kuivõrd kinnistu on väga väike 437 m² ja tagada tuleb kõik eelpool kirjeldatud üldplaneeringuga ettenähtud nõuded, siis üle kolme korteriga elamu kavandamine on kompliteeritud.

- 2.1. **HOONESTUSALA:** vt lisatud asendiskeem. Hoonestusala määramisel on lähtutud üldplaneeringuga seatud tingimustest, piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist, kinnistu omapärast ja naaberkinnistutel olemasolevatest hoonetest. Hooned peavad koos kõigi arhitektuursete detailidega mahtuma määratud hoonestusalasse.

Kinnistu paikneb Karusselli ja Auli tänava ristmikul. Tulenevalt väljakujunenud hoonestuslaadist, kus elamud paiknevad valdavalt tänava äärsetel kinnistupiiridel on hoonestusala kinnistule uue elamu püstitamiseks määratud Karusselli ja Auli äärsele kinnistupiirile. Kuivõrd aga olemasolev tänavaruum on kitsas ja vaadeldavus piiratud ning naaberkinnistutel Karusselli tänav 43 ja 47 paiknevad olemasolevad elamud Karusselli tänava poolsest kinnistupiirist kaugemal on uus elamu lubatud kavandada ka Karusselli tänava poolsest kinnistupiirist 3m kaugusele, Karusselli tänav 47 kinnistul olemasoleva elamuga ühele ehitusjoonele. Kinnistu tagumises osas on hoonestusala elamu püstitamiseks määratud Auli tn 41 naaberkinnistupiirist 4m kaugusel, kus naaberkinnistul olemasoleva elamu paiknemisest tulenevalt tuleb vajadusel rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid. Võimaliku abihoone püstitamiseks kinnistule on hoonestusala määratud Auli tn 41 naaberkinnistupiirile, kus ehitustegevuse kavandamisel tuleb samuti rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid.

- 2.2. **HOONETE KAUGUS TÄNAVAPOOLSEST KRUNDIPIIRIST:** vt lisatud asendiskeem. Lähtuvalt p 2.1 tuleb elamu põhimaht vähemalt 2/3 ulatuses kavandada Karusselli ja Auli tänava äärsele kinnistupiirile või Karusselli tänava äärsest kinnistupiirist 3m kaugusele, Karusselli tänav 47 kinnistul olemasoleva elamuga ühele ehitusjoonele.
- 2.3. **KRUNDIL LUBATUD TÄISEHITUS:** väikeelamumaa juhtotstarbega kinnistule üksikelamu ja kuni kahe korteriga elamu püstitamisel määratakse kinnistu suurim lubatud ehitisealune pind

üldplaneeringus väikeelamumaa tingimustes esitatud valemi alusel. Seega kinnistule üksikelamu ja kuni kahe korteriga elamu püstitamisel on kinnistu suurim lubatud ehitisealune pind kuni 202m². Väikeelamumaa juhtotstarbega kinnistule väikese korterelamu püstitamisel saab vastavalt üldplaneeringule kinnistu suurim lubatud ehitisealune pind olla võimalik kuni 40% ulatuses ehk antud juhul kuni 175m², kui on täidetud kõik teised üldplaneeringuga määratud tingimused s.h parkimine ning haljastuse osakaal ning arvestatud on piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi s.h hoonete mahtudega. 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 abihoone. Tulenevalt piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist on põhielamule lisaks lubatud kinnistule kavandada ka üks abihoone.
- 2.6. KÕRGUSLIK SIDUMINE: kinnistu külgneb Pärnu linna üleujutusohuga alaga. Elamu I korruse põrandapinna kõrgus ehk +0.00 sidumine kavandada absoluutkõrguse vahemikus +3.35 kuni +3.50, sokli kõrgus max 30 cm. Hoone sidumiskõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +3.20. Ehitusprojekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademeveete kogumise ja ärajuhtimisega, sademeveed katustelt ja sillutatud platsidelt koguda ja juhtida tänavamaal olemasolevasse sademeveetrassi. Sademeveett ja lund kinnistult ega hoone katustelt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega linna tänavale.
- 2.7. KORRUSTE ARV: vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole on elamu põhimahul lubatud kuni kaks korrust, üks põhikorrus + katusekorrus. 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: vt lisatud asendiskeem. Elamu põhimahu suurim lubatud kõrgus 8,5m, suurim lubatud absoluutne kõrgus +11.70. Auli tn 41 naaberkinnistupiiri vahetus lähedusse kavandatava abihoone suurim lubatud kõrgus max 4m maapinnast k.a tulemüür, suurim lubatud absoluutne kõrgus +7.20. Hoonete kõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +3.20. 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. Abihoone katus pult- või lamekatus. Hoonete katuste projekteerimisel arvestada, et sademevesi ja lumi ei satuks naaberkinnistutele, tänava poolsetele katuse pindadele tuleb kavandada lumetõkked.
- 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. Abihoone katusekalle 0°- 15°.
- 2.11. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: elamu põhimahu harjajoon paralleelne Karusselli tänavaga. Väikesemahulistel hoonemahtudel arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Räästajoone kõrgus kavandada lähtuvalt tänava äärsete olemasolevate 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. Abihoonel elamuga arhitektuurselt sobivalt, lamekatuse puhul katusekatte rullmaterjal.
- 2.13. AKNAD JA UKSED: Avatäidete suuruse, kuju ja jaotuse kavandamisel lähtuda miljöole omastest tunnustest, järgides piirkonnas hoonestuslaadile omaseid traditsioonilisi lahendusi. Tänavalt vaadeldavatele fassaadidele mitte kavandada suuri (maast-laeni ulatuvaid vitriinaknaid) ilma profiilijaotuseta aknaid ning kitsaid aknaid, tänavalt vaadeldavatele fassaadidele kavandada puitprofiilsed avatäited (aknad, välisüksed).

- 2.14. **VÄLISVIIMISTLUS:** piirkonna hoonestuslaadile ja miljöole omane puitlaudis. Naaberkinnistu piiril oleva abihoone välisseina viimistlus naabriga kokkuleppel krohv või kivi. Fassaadikattematerjalina ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale, s.h plastmassi, plekki. Fassaadi värvitoonide valik lahendada projektiga kasutades miljöole omaseid värvitoone.
- 2.15. **TEED JA JUURDEPÄÄS:** kinnistule juurdepääs Karusselli tänavalt. Linnatänavalt kinnistule uue juurdepääsutee väljaehitamise vajadusel sõlmida kokkulepe Pärnu Linnavalitsuse taristu- ja ehitusteenistusega. Ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistule juurdepääsutee ning 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. Kinnistul olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise vajadusel tuleb koos ehitusprojekti esitamisega taotleda Pärnu Linnavalitsuse linnavara- ja heakorrasteenistusest raieluba. 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 jäätmekogumiseks ja sorteerimiseks.
- 2.17. **PIIRDED JA VÄRAVAD:** Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kinnistu tänava äärsete piirdeaedade lahendus joonisena, võttes eeskujuks miljöole omane ja piirkonnas enam levinud piirdetüüp, vertikaalne puitlippaed. Tänav äärse piirdeaia kõrguse kavandamisel lähtuda naaberkinnistute ja piirkonnas valdavast piirdeaedade kõrgusest (1,2 kuni 1,8m). Piirdevärvad ei tohi avaneda tänava poole. Piirdeaed naaberkinnistute vahel kavandada naabrite omavahelisel kokkuleppel (naabreid mittehäirival viisil) ja piirkonda sobival. Piirete lahendus naaberkinnistute vahel kirjeldada seletuskirjas või esitada joonisena.
- 2.18. **PARKIMINE:** omal kinnistul, üksikelamu puhul vähemalt kaks parkimiskohta, korterelamu puhul igale korterile üks parkimiskoht. Kinnistule parkimisala kavandamisel tuleb arvestada linnatänavate standardis EVS 843:2016 seatud nõuetega (parkimiskoha mõõdud, manööverdusala, parkimiskoha kaugus naaberkinnistu elamust jne), parkimiskohale juurdepääsuks vajalikku manööverdusala ei ole lubatud kavandada linnatänavamaale. Arvestada tuleb, et kõvakattega ala (sillutatud platsid, terrassid jms) krundil ei ületaks haljastuse osakaalu, parkimisala eraldada naaberkinnistust haljaspiirdega. Sõiduki parkimiseks hoone ees tuleb tagada min 6m 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 sademeveete 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 jäätmekogumise 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 kavandataavate 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, koondplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide graafiline osa esitada .dwg- või .dgn-formaadis ja tekstiline osa .doc- või .rtf-formaadis.

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 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: Karusselli tn 45 asendiskeem

Kristi Kalamees
kristi.kalamees@parnu.ee