



OTSUS

.05.2023 nr

Projekteerimistingimused abihoone püstitamiseks
Pärnu linnas, Lembitu tn 2 kinnistule

22. märtsil 2023 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2311002/02800 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Lembitu tn 2** (katastritunnus 62508:034:1860) kinnistule abihoone 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) ehitise sobitus 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.

Piirkonna väljakujunenud keskkond on lahtise hoonestusviisiga, enamjaolt viilkatustega hoonemahud. Lembitu tn 2 kinnistule kavandatu sobitub olemasolevasse keskkonda, kuna on järgitud kvartali hoonestuslaadi – viilkatus, fassaadi materjali valik jmt.

Lembitu tn 2 kinnistul soovitakse püstitada abihoonet üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitise sobitus 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 kavandavad 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 869 m².
- 1.7. Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul elamu ja kuur.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kinnistul soovitakse püstitada abihoone kinnistu piiri äärde, elamust kaugemale.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeemi. Kogu hoone peab mahtuma hoonestusala sisse.
- 2.3. HOONETE KAUGUS TÄNAVAPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: vt lisatud asendiskeem. Kinnistul olemasolev elamu paikneb tänava äärsel kinnistupiiril väljakujunenud ehitusjoonel. Hoonestusala abihoone püstitamiseks on määratud kinnistu õuealale elamust taha poole.
- 2.4. KRUNDI LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: 223 m². Kinnistul lubatud ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõigi kinnistul olevate hoonete alune pind k.a alla 20 m² ehitiste alune pind.
- 2.5. KÕRGUSLIK SIDUMINE: abihoone ±0.00 (I korruse põrandapinna kõrgus) täpsustub projektiga. Projekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademeveete kogumise ja ärajuhtimisega. Sademevesi hoone katuselt ja sillutatud platsidelt koguda ja juhtida sademeveetrassi, sademeveett kinnistul ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele, lubatud on sademeveete immutamine osaliselt ka oma krundi haljasalal.
- 2.6. KRUNDI LUBATAV HOONETE ARV: üks elamu + 1 abihoone.
- 2.7. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: Abihoone suurim lubatud kõrgus viilkatusega hoone puhul kuni 5,0m ja madalakaldelise või lamekatusega hoone puhul kuni 4,0m koos tulemüüri.
- 2.8. KORRUSTE ARV: abihoonel üks korrus.
- 2.9. KATUSETÜÜP: kavandada piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile, miljööle ning kinnistul oleva elamuga arhitektuurselt sobivalt. Abihoone katusetüüp võrdkõlgne viilkatus, madalakaldeline katus või lamekatus.
- 2.10. KATUSEKALLE: kavandada piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile, miljööle ning kinnistul oleva elamuga sobivalt, lähtudes hoonetele valitud katusetüübist ja lubatud kõrgusest.
- 2.11. KATUSEKATE: kavandada piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile, miljööle ning kinnistul oleva elamuga sobivalt.
- 2.12. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: harjajoon lähtuvalt hoone arhitektuursest lahendusest. Räästajoon arhitektuurselt sobivalt, tagades head proportsioonid sein- ja katusepinna vahel
- 2.13. AKNAD JA UKSED: lahendada projektiga.
- 2.14. VÄLISVIIMISTLUS: kavandada piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile, miljööle ning kinnistul oleva elamuga sobivalt. Fassaadikatematerjalina ei ole lubatud kasutada odavaimelisi imiteerivaid materjale. Fassaadi värvitoonide valik, lahendada projektiga.
- 2.15. TEED JA JUURDEPÄÄS: olemasolev juurdepääs.
- 2.16. HALJASTUS JA HEAKORD: haljastuse osakaal minimaalselt 30% kinnistu pinnast.

3. Ehituslikud (inseneritehnilised) 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 (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 soojustumpade 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

- 4.1 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 ehitusprojekti.
 - 5.4 Ehitusprojekti 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 teatavakstegemisest, esitades kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.

8. Otsus jõustub teatavakstegemisest taotlejale.

(allkirjastatud digitaalselt)
Kaido Koppel
osakonna juhataja

Lisa: Lembitu tn 2 asendiskeem

Kadri Karjus
5323 9544, kadri.karjus@parnu.ee