



OTSUS

xx.xx.2023 nr xx

Projekteerimistingimuste eelnõu üksikelamu
püstitamiseks Pärnu linn Merekalda tn 13a kinnistul

12. aprillil 2023 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2311002/03450 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Merekalda tn 13a** (katastritunnus 62401:001:2464) kinnistule üksikelamu 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.

Merekalda tn 13a kinnistule soovitakse hoonestamata kinnistule püstitada üksikelamu üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitis sobitub piirkonnas väljakujunenud keskkonda, ei ole soovitud ehituse jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Maakasutuse otstarbelt koosneb olemasolev piirkond pereelamumaadest, kus ajalooliselt paiknenud Vana-Pärnu kalurikülale iseloomulik hoonestuslaad on aastakümnete jooksul asendunud ümberehitatud või uute valdavalt viilkatusega (üks+ katusekorros) pereelamutega, vanale kalurikülale iseloomulik miljööväärne hoonestus piirkonnas on säilinud vähesel määral.

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).

Ehitusseadustiku § 28 ning Pärnu Linnavolikogu 01. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 6 punkti 1 alusel väljastatakse järgmised projekteerimistingimused.

1. PROJEKTEERIMISE LÄHTEMATERJAL

- 1.1 Projektide koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2 Kehtiv üldplaneering: 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 : 504 m².
- 1.7 Ehitisregistri andmetel kinnistul ehitised puuduvad
- 1.8 Kinnistu paikneb Pärnu linna arheoloogiamälestise ala nr 11792 kaitsevööndis
- 1.9 Kinnistu jääb Pärnu linna üleujutusohuga alale.
- 1.10 Kinnistu jääb ohtliku ettevõtte (Pärnu Kaubasadam AS) ohualasse

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

ÜLDIST: hoonestusest vabale kinnistul soovitakse püstitada elamu. Kinnistule ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et ehitised sobituvad mahult ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja miljöoga 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 lubatud ei ole halvendada olemasolevate elamute insolatsioonitingimusi. Naaberkiinnistu piirile lähemal kui 4m ehitustegevuse kavandamisel tuleb küsida naaberkiinnistu omaniku(ke) arvamust.

Kinnistu jääb Pärnu linna üleujutusohuga alale, kus ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada üleujutusega kaasnevate mõjudega, vajadusel rajada ehitiste vastavad osad veekindlate või hingavatena, täiendavalt tuleb hinnata üleujutusega kaasneva ujumaterjali poolt tekitatavat võimalikku kahju ning ette näha vajalikud kaitsemeetmed. Väljakujunenud keskkonda olemasoleva hoonestuse vahele uute hoonete kavandamisel tuleb arvesse võtta nii uue hoone olemasolevasse keskkonda sobivust kui üleujutusest tulenevaid riske. Arhitektuursetel kaalutlustel võib erandkorras lubada elukorruse põranda madalamat ehituskõrgust, kui rakendatakse efektiivselt muid meetmeid inimeste ja hoone ohutuse tagamiseks.

- 2.1. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeem. Hoonestusala määramisel on lähtutud üldplaneeringuga seatud tingimustest, piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist ja kinnistu omapärasest s.h naaberkiinnistutel olemasolevatest hoonetest. Tulenevalt sellest, et kinnistu on ebastandardse pikliku kujuga on hoonestusala elamu püstitamiseks määratud Soo tänav 2b naaberkiinnistu piirist 2m kaugusele. Küllaga tuleb hoonestusala hoone paiknemise kavandamisel arvestada naaberkiinnistutel olemasolevate hoonetega ning vajadusel rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid.
- 2.2. HOONETE KAUGUS TÄNAVAPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: vt lisatud asendiskeem. Tänavapoolsest kinnistupiirist on hoonestusala määratud 4m kaugusele. Elamu asukohta hoonestusala määratud ei ole, kuivõrd olemasolevatest hoonetest ei ole väljakujunenud ehitusjoont, millest uue hoone kavandamisel lähtuda. Hoone ees sõidukite parkimise vajadusel tuleb aga kinnistupiiri ja hoone vahel tagada min 6m vaba ruumi.
- 2.3. KRUNDIL LUBATUD TÄISEHITUS: vastavalt Pärnu linna üldplaneeringuga määratud tingimustele on pereelamumaa juhtotstarbega kinnistul suurim lubatud ehitisealune pind kuni 205m². Kinnistul lubatud ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõigi kinnistul olevate hoonete alune pind k.a alla 20 m² hoonete alune pind.
- 2.4. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: kaks hoonet – elamu ja abihoone.
- 2.5. KÕRGUSLIK SIDUMINE: kinnistu olemasoleva maapinna keskmine absoluutkõrgus on +2.50. Üleujutusohuga aladel reeglina ei soovitata uute elamute esimese korruse põrandapinda kavandada absoluutkõrgusest +3.20 madalamale, erandina on lubatud madalamale kavandada kasutatavuse mõistes vähem olulise kasutusotstarbega ruume hoones. Samuti tuleb väljakujunenud keskkonda olemasoleva hoonestuse vahele uute hoonete kavandamisel arvesse võtta nii uue hoone olemasolevasse keskkonda sobivust kui hinnata üleujutusega kaasnevaid riske. Seega arhitektuursetel kaalutlustel võib erandkorras lubada elukorruse põranda madalamat ehituskõrgust, kui rakendatakse efektiivselt muid meetmeid inimeste ja hoonete ohutuse tagamiseks.
- 2.6. KORRUSTE ARV: vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole elamu põhimahul kuni kaks korrust (üks põhikorrus + katusekorrus). 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 seinuosade (sh

- aknad) kogupikkus on $\geq 30\%$ alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seiniosa.
- 2.7. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole elamu põhimahu suurim lubatud kõrgus 8,5 m, suurim lubatud absoluutne kõrgus +11.00. Hoone kõrguse määramisel võetud aluseks olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +2.50.
 - 2.8. KATUSETÜÜP: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Elamu põhimahul võrdkõlgne viilkatus, kummalegi poole katuse pinda on lubatud kavandada arhitektuurselt sobivaid katuseväljaehitusi. Elamu väikesemahuliste hoonemahtude katusetüüp kavandada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile.
 - 2.9. KATUSEKALLE: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Elamu põhimahul katusekalle vahemikus 30°- 48°. Elamu väikesemahuliste hoonemahtude katusekalle kavandada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile.
 - 2.10. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Harjajoon risti Soo tänavaga, paralleelne Merekalda tänavaga. Räästajoon lahendada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile, tagada heade proportsioonid sein- ja katusepinna vahel.
 - 2.11. KATUSEKATE: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt, valtsplekk, valtsprofiilplekk, katusekivi, kiviprofiilplekk või kaasaegsetele nõuetele vastav eterniit.
 - 2.12. AKNAD JA UKSED: arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Puitkonstruktsioonis ja puitfassaadiga hoonetel soovituslik kasutada puitprofiilseid avatäiteid.
 - 2.13. VÄLISVIIMISTLUS: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt, puitlaudis. Fassaadikattematerjalina ei ole lubatud kasutada odavaimelisi imiteerivaid materjale. Fassaadi värvitoonide valik lahendada projektiga.
 - 2.14. TEED JA JUURDEPÄÄS: juurdepääs Soo tänavalt. Linnatänavalt kinnistule uue juurdepääsutee väljaehitamiseks sõlmida kokkulepe Pärnu Linnavalitsuse taristu- ja ehitusteenistusega. Ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistule juurdepääsutee ristlõiked koos katenditega.
 - 2.15. 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 näha ette naabreid mitte häiriv varjatud asukoht prügikonteineritele jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks.
 - 2.16. PIIRDED JA VÄRAVAD: ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kinnistu tänaväärse piirdeaia lahendus joonisena, võttes eeskujuks miljöole omane ja piirkonnas enamlevinud piirdeüüp, vertikaalne puitlippaed või metallraamil võrkaed koos haljaspiirdega. Piirdevärvad ei tohi avaneda tänav poole. Tänav aärse 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.
 - 2.17. PARKIMINE: omal kinnistul, vähemalt kaks parkimiskohta. Sõiduki parkimiseks hoone ees tagada min 6m vaba ruum kinnistupiiri ja hoone vahel.

3. Ehituslikud (insenertehnilised) nõuded projekteerimiseks

- 3.1 Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele, sh tagada normatiivsed tuleohutuskujud 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. Kinnistu vertikaalplaneerimisel arvestada naaberkinnistute olemasolevate kõrgusmärkidega. Põhjendamata vajadusel ei ole lubatud maapinda võrreldes naaberkinnistutega oluliselt tõsta.
- 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 Enne ehitusprojekti esitamist ehitusloa saamiseks esitada hoone eskiis planeerimisosakonna arhitektidele kooskõlastamiseks. 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 (mõõdistustööde spetsialist tel 5561 5961).

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. Väljastatud projekteerimistingimused ja muu projektiga seonduv informatsioon lisada projekti kausta.

5.8 Ehitusloa taotlemiseks esitatav projekt koos kooskõlastatud eskiisiga esitada elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu või Suur-Sepa 16 I korruse infolauda või vastuvõtuaegadel planeerimisosakonna ehitusjärelvalve teenistusele tel 5190 6015, 5307 0865.

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: Merekalda tn 13a asendiskeem

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