



## OTSUS

xx.xx.2021 nr xx

Projekteerimistingimused vabaajakeskuse  
ümberehitamiseks ja rekonstrueerimiseks  
toidukaupluseks Pärnu linnas, Metsa tn 13a  
kinnistul

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale on esitatud taotlus nr 2111002/09597 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Metsa tn 13a** (katastritunnus 62513:168:0860) kinnistul endise vabaajakeskuse ümberehitamiseks ja rekonstrueerimiseks toidukaupluseks. 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.

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse Metsa tn 13a kinnistul olemasolevat vabaajakeskust ümber ehitada ja rekonstrueerida toidukaupluseks üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt. Olemasoleva hoone maht säilib ja ei muutu, hoone kasutamine vastab kinnistule määratud lubatud maakasutusele ning ehitise sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, mistõttu ei ole hoone ümberehitamisel detailplaneeringu koostamine iseenesest kohustuslik.

Ehitusseadustiku § 26 lg 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. Sama paragrahvi lg 2 kohaselt on kohalikul omavalitsuse üksusel õigus anda projekteerimistingimused hoone rajamiseks, milleks saab pidada ka olukorda, kus olemasolevas ehitises soovitakse edaspidi realiseerida olemuselt erinevat äriplaani, kui seda on seni tehtud. See võib tingida vajaduse teha juba olemasolevates hoonetes ümberehitusi, mis iseenesest ei too kaasa projekteerimistingimuste taotlemise vajadust, kuid arvestades hoone kasutamist tulevikus, peab kohaliku omavalitsuse üksus vajalikuks kaasata hoone ümberehitamiseks vajalikesse menetlusse elanikke rohkem.

Üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse otstarbelt tegemist segahoonestusalaga, kus valdavaks otstarbeks võib muuhulgas olla kaubandus-, toitlustus- ja teenindusasutused. Seetõttu vastab hoone kasutusviis olemasolevatele planeeringutele. Samuti tähendavad hoone ümberehitustööd eelkõige muudatusi hoone siseplaneeringus ning ehitise maht kui ka kuju säilivad. Seetõttu tuleb hoone tuleviku kasutamise tagamiseks pidada projekteerimistingimuste andmist ka põhjendatuks.

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: ärimaa 100%.
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: segahoonestusala, kus valdavaks otstarbeks võib muuhulgas olla kaubandus-, toidlustus- ja teenindusasutused.
- 1.6. Kinnistu suurus 3028 m<sup>2</sup>.
- 1.7. Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestatud vabaajakeskusega.

## **2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks**

- 2.1. ÜLDIST: kinnistul soovitakse olemasolev vabaajakeskus ümberehitada, rekonstrueerida ja vähesel määral laiendada (varikatused, uus peasissepääs) toidukaupluseks olemasolevas hoone mahus. Hoone ümberehitusel tuleb leida keskkonda arhitektuurselt ja funktsionaalselt sobivam lahendus. Hoone fassaadilahendus peab olema kõikidelt külgedelt esteetiliselt vaadeldav, esifassaadil tagada esinduslikum arhitektuurne lahendus. Välisviimistluses kasutada kaasaegseid, kvaliteetseid viimistlusmaterjale, lubatud ei ole odavaimelised imiteerivad fassaadimaterjalid.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeem.
- 2.3. HOONETE KAUGUS TÄNAVAPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: vt lisatud asendiskeem.
- 2.4. KRUNDI LUBATUD TÄISEHITUS : kuni 50% ja vastavalt Pärnu linna üldplaneeringuga määratud tingimustele.
- 2.5. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: üks hoone.
- 2.6. KÕRGUSLIK SIDUMINE: hoone ± 0.00 jääb samaks. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega, sademevett ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele.
- 2.7. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: suurim lubatud kõrgus on olemasoleva hoone kõrgus.
- 2.8. KORRUSTE ARV: üks korrus.
- 2.9. AKNAD JA UKSED: lahendada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile.
- 2.10. VÄLISVIIMISTLUS: välisviimistlus lahendada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Fassaadikattematerjalina ei ole lubatud kasutada odavaimelisi imiteerivaid materjale. Fassaadi värvitoonide valik lahendada projektiga.
- 2.11. TEED, JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE: Kuivõrd kavandatav hoone kasutus toidukauplusena tõstab piirkonnas tuntavalt liiklusintensiivsust, tuleb ehitusprojekti koosseisus esitada liikluskorralduslik lahendus, käsitledes sealjuures ka teenindavate kaubaautode juurdepääsu. Ehitusprojektis on vajalik kajastada ka toidukauplusele juurdepääsu Metsa tänav T12 lahendust – käesoleval hetkel on tegemist korterelamute vahelise vahetänavaga, mis on korrektselt välja ehitamata - puudub jalakäijate tee, sõidutee on lai, ilma äärekivideta. Kui liiklusintensiivsus suureneb, parkimismaht kasvab, siis esimese asjana on vajalik tänava nõuetekohase ja kasutusmugava haljastusega tänava väljaehitus. Tee projekti tellimine ja tee väljaehituse tingimused tuleb kokku leppida enne kauplusehoonele ehitusloa väljastamist. Lähtuvalt hoone kasutusotstarbest tuleb kinnistul tagada standardikohane parkla lahendus ja parkimisvajadus s.h jalgratastele, võimalusel tagada rohkem parkimiskohti kui standard ette näeb. Kaaluda kõrvalkinnistu Mai tn 6b

võõrandamist / kasutusse andmist (kuulub linnale) - sinna saaks kavanda kauba laadimise ja vajadusel lisaparkimise. Parkimiskohad tuleb kavandada nii küllastajatele kui töötajatele. Parkla tuleb sobitada olemasolevasse keskkonda ja liigendada haljastusega. Meeldiva ning varju andva keskkonna loomiseks tuleb parklad liigendada kasutades haljasribasid, põõsaistutust ja kõrghaljastust. Olmetähtsusega kaubandus- ja teenindusasutuste ning nende juurdepääsude kavandamisel tagada liikumis- ja nägemispuudega inimeste liikumisvõimalused. Linna tänavamaale parkimiskohtade kavandamine saab toimuda ainult linnaga kokkuleppel.

- 2.12. HALJASTUS JA HEAKORD: Vastavalt Pärnu linna üldplaneeringule 2025+ tuleb segahoonestuse maale jääval kinnistul tagada haljastuse osakaal minimaalselt 30% kinnistu pinnast. Edela ja kirde poolsete kinnistupiiride vahetusse lähedusse kavandada kõrghaljastusega haljasalad. Metsa tänava poolsele kinnistupiirile kavandada samuti haljasala, nii kõrg- kui madalhaljastusega. Kinnistul olemasolevat kõrghaljastust hoone taga, likvideerida ei ole lubatud. Hoone esiküljele, sissepääsu juurde kavandada esinduslik kujundatud haljasala. Hoone kirde küljele kavandada puhkeala koos kujundatud haljasalaga. Kui haljastusprotsenti tagada ei õnnestu, siis selle vähendamise eelduseks on kokkulepe, mille alusel puudujääv haljastuse osakaal kompenseeritakse mujal linna territooriumil (tänaval, avalikul haljasalal), eelistatult samas piirkonnas. Kinnistule sobiva parkimis- ja haljastuslahenduse leidmiseks kaaluda ühesuunalise liiklusega parkla kavandamist. Kõrghaljastus tuleb kinnistule kavandada eelkõige nn „kuumasaarte“ vältimiseks. Ehitusprojekti koosseisus esitada haljastuse lahendus liigiti või eraldi haljastusprojektiga, vajadusel konsulteerida eelnevalt Pärnu Linnavalitsuse taristu- ja ehitusteenistuse haljastuse spetsialistidega. Jäätmete kogumine ja sorteerimine tuleb lahendada vastavalt kehtivatele õigusaktidele arhitektuurselt sobivalt varjatud kujul. Samuti tuleb arhitektuurselt sobivalt ja varjatud kujul lahendada kaubalaadimine, ladustamine väljapool hoonet on keelatud.

Ehitusprojekti koosseisus esitada õuealal ostukärude hoiustamiseks varjatud lahendus.

- 2.13. PIIRDED JA VÄRAVAD: piirdeid krundi esiosas mitte ette näha.

### **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 on võimalik kavandada vaid naaberkinnistu omanike nõusolekul.
- 3.3 Ehitusprojekti koosseisus esitada vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega. Sademevett kinnistul on keelatud juhtida naaberkinnistutele.
- 3.4 Ehitusprojekti koostamisel 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 seadmetest 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 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.
- 5.8 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).
- 5.9 Projekteeritavad hooned ja rajatised siduda L-EST97 tasapinnaliste ristkoordinaatide süsteemis ja EH2000 kõrgussüsteemis. Täiendavad sidemed anda joonmõõtudega kas olemasolevatest hoonetest või krundi piirist.
- 5.10 Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 21.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“. Kõiki projekteerimistingimuste nõudeid käsitleda ehitusprojekti.
- 5.11 Ehitusprojekti peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
- 5.12 Ehitisega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada ehitusprojekti koosseisus.
- 5.13 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.

- 5.14 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 projekterimistingimused kehtivad viis aastat (Ehitusseadustik § 33 lg 1).
7. Projekterimistingimuste 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: Metsa tn 13a asendiskeem

Kadri Karjus  
444 8350, kadri.karjus@parnu.ee