



OTSUS

xx.xx.2022 nr 3-5.4/xx

Projekteerimistingimused elamu püstitamiseks
Pärnu linnas Kastna külas Metsakodu kinnistule

16. veebruaril 2023 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2311002/01067 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas Kastna külas **Metsakodu** (katastritunnus 82602:003:0017) kinnistule elamu püstitamiseks.

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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

Tõstamaa Vallavolikogu 07.03.2008 määrusega nr 60 kehtestatud „Tõstamaa valla üldplaneeringu“ (edaspidi üldplaneering) kohaselt asub Metsakodu kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, kuid 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.

Piirkonna väljakujunenud keskkond on lahtise hoonestusviisiga, enamjaolt viilkatustega taluhooned ja maatulundushooned. Elamu püstitatakse olemasoleva pilliroost kelpkatusega suvilahoone asemele. Metsakodu kinnistule kavandatav sobitub olemasolevasse keskkonda, kuna on järgitud piirkonna hoonestuslaadi ja olemasolevat olukorda – katusetüüp, fassaadi kuju jmt.

Metsakodu kinnistule soovitakse püstitada elamu üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitis sobitub 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 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: Tõstamaa Vallavolikogu 07.03.2008 määrusega nr 60 kehtestatud „Tõstamaa valla üldplaneering“
- 1.3. Kehtiv detailplaneering: kinnistul kehtiv detailplaneering puudub.
- 1.4. Katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%.
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: elamumaa E2 (Elamute ehitamiseks ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala).
- 1.6. Kinnistu suurus 3,52 hektarit.
- 1.7. Kinnistul asub ehisregistri andmetel külalistemaja, suvemaja ja 4 abihoonet.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kavandatakse püstitada uus elamu suurusega kuni 270 m².
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeemi. Arvestama peab elektripaigaldisega seotud ehituskeeluvööndit 10 meetrit ja maaparandussüsteemiga seotud kitsendusi.
- 2.3. HOONE LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: 270 m².
- 2.4. KÕRGUSLIK SIDUMINE: elamu ±0.00 = (kõrgusmärk) anda projektiga. Projekti mahus lahendada sademevete kogumine ja ärajuhtimine. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.
- 2.5. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: 5 hoonet (1 elamu + 5 kõrvalhoonet).
- 2.6. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: 8 meetrit olemasolevast maapinnast.
- 2.7. KORRUSTE ARV: 2 korrust, kusjuures teine korrus on katusekorrus.
- 2.8. KATUSETÜÜP: elamul ette näha viil- või kelpkatus.
- 2.9. KATUSEKALLE: elamul katusekalle näha ette vahemikus 20 ° - 45°.
- 2.10. KATUSEKATE: lahendada projektiga, selliselt, et sobitub välja kujunenud keskkonda.
- 2.11. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: lahendada projektiga.
- 2.12. AKNAD JA UKSED: avatäidete kuju ja jaotus lahendada projektiga.
- 2.13. VÄLISVIIMISTLUS: lahendada projektiga. Fassaadikattematerjalina mitte kasutada imiteerivaid materjale sh plastmassi, plekki jne.
- 2.14. PIIRDED: projekti koosseisus anda soovi korral kinnistu piirete lahendus.
- 2.15. TEED JA JUURDEPÄÄS: naaberkinnistul kulgevat muud teed (ETAK ID: 6523806) pidi. Vajalik sõlmida juurdepääsuservituut.
- 2.16. HEAKORD JA HALJASTUS: olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada, maha võib võtta ainult hoonete alla ja lähiümbrusesse jäävad puud. Soovituslikult kavandada hoone kõrghaljastuseta alale.
- 2.17. PARKIMINE: oma kinnistul vähemalt kaks parkimiskohta.

3. Ehituslikud (insenertehnilised) nõuded projekteerimiseks

- 3.1. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele, sh tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusnõuded normatiivsest väiksema kuja puhul.
- 3.2. Ehitusprojekti koostamisel lahendatakse hoonega seotud tehnovõrgud ja -rajatised (vesi, kanalisatsioon, elekter, küte, gaas jne) ning juurdepääs avalikult teelt.
- 3.3. Asendiplaanil esitada hoone nurgapuntide koordinaadid ning maapinna kõrgusmärgid.

4. Projekti kooskõlastamise tingimused

- 4.1. Ehitusprojekt kooskõlastada eskiisistaadiumis linnaarhitekti või projekteerimistingimused koostanud arhitektiga enne planeerimisosakonnale ehitusloa saamiseks esitamist. Eskiisi

joonised (asendiplaani, põhiplaanid, vaated, lõige) esitada vastavalt mõõtkavale, vaated värviliselt koos kavandatavate välisviimistluse materjalidega.

5. Muud nõuded

- 5.1. Ehitusprojekt vormistada kehtival geodeetilisel alusplaani koos tehnoorkudega, mõõdus M 1.500. Geodeetiline alusplaan koostatakse ja väljastatakse MicroStation programmi .dgn failina. Enne mõõdistustööde teostamist pöörduda Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna poole olemasolevate mõõdistustööde täpsustamiseks ja vajadusel mõõdistusloa saamiseks (Suur-Sepa 16, Pärnu linn 80098, Pärnu linn, tel 444 8373).
 - 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. Projektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
 - 5.5. Ehitisega seotud tehnoorkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada projekti koosseisus.
 - 5.6. Kooskõlastamiseks esitatava projekti 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 tuba 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 teatavakstegemisest, esitades kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.
 8. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Koppel
osakonna juhataja

Lisa: asendiskeem Metsakodu kinnistu hoonestusalaga

Aleksander Saak
521 4486, Aleksander.saak@parnu.ee