



OTSUS

xx.06.2023 nr 3-5.4/

Projekteerimistingimused olemasoleva tootmishoone laiendamiseks üle 33% Pärnu linnas, Mõrra tn 2b kinnistule

21. septembril 2022 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2211002/11277 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Mõrra tn 2b** (katastritunnus 62501:009:5210) kinnistule tootmishoone laiendamiseks üle 33%. Planeerimisosakond soovis enne projekteerimistingimuste menetlemist omanikult laienduse mahulise eskiisi esitamist ja see esitati ülevaatamiseks aprilli alguses 2023.

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) 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 äri- ja tootmishoonete osas on lahtise hoonestusviisiga, enamjaolt lamekatustega hoonemahud. Tegemist on kvartali lõpuhoonestusega, ärihooneid leidub teisel pool Haapsalu maanteed ja rohkem 100 meetri kaugusel, kvartali sissepoole jääb elamurajoon viilkatustega hoonemahtudega. Mõrra tn 2b kinnistule kavandatu sobitub olemasolevasse keskkonda, kuna on järgitud kvartali ärihoonete hoonestuslaadi – lamekatust, fassaadi materjali valik jmt.

Mõrra tn 2b kinnistul soovitakse laiendada olemasolevat tootmishoonet üle 33% 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: 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: tootmismaa 100%.
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: äri- ja teeninduse maa-ala (Ä).
- 1.6. Kinnistu suurus 5842 m².
- 1.7. Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul tootmishoone, tootmise abihoone, alajaam, pumbamaja ja kaks laohoonet.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kinnistul soovitakse laiendada olemasolevat väiketootmise hoonet üle 33% hoone 2-korruseliseks muutmise näol ja lisada katusele päikesepaneelid. Hoone ajalooliline väljanägemine tuleb säilitada, II korruse maht võib olla modernses võtmes.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeemi. Üle hoonestusala piiri võivad hoone põhimahul ulatuda arhitektuursed vms hoone küljes olevad kujunduslikud elemendid, mida kehtiva ehitusseadustiku määrase „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“ § 19 lg 6 alusel ei arvestata ehitisealuse pinna hulka nt. katuseräästad, trepid, maapinnale mittetoetuvad rõdud, varikatused jne.
- 2.3. KÕRGUSLIK SIDUMINE: Hoone ±0.00 (I korruse põrandapinna kõrgus) jääb samaks. Projekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega. Sademevesi hoone katuselt ja sillutatud platsidelt koguda ja juhtida sademeveetrassi, sademevett kinnistul ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele.
- 2.4. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: suurim lubatud kõrgus 8,0 m.
- 2.5. KORRUSTE ARV: kuni 2 korrust.
- 2.6. KATUSETÜÜP: lamekatuse. Katusetüübi kavandamisel arvestada piirkonnas enam levinud hoonestuslaadiga.
- 2.7. AKNAD JA UKSED: lahendada projektiga
- 2.8. VÄLISVIIMISTLUS: lahendada projektiga modernses võtmes. Fassaadikattmaterjalina ei ole lubatud kasutada odavaimelisi imiteerivaid materjale. Hoone värvitoonide valik lahendada projektiga.
- 2.9. TEED, JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE: kinnistule juurdepääs Mõrra tänavalt jääb samaks. Ehituse käigus hävinenud katendid linna tänavamaal tuleb taastada. Tagada standardkohane parkimisvõimalus (s.h jalgrataste parkimisvõimalus) hoonestusega samal krundil.
- 2.10. HALJASTUS JA HEAKORD: Teenindavad funktsioonid (prügisorteerimine ja kaubalaadimise hoovid) peavad olema lahendatud keskkonda arhitektuurselt ja funktsionaalselt sobivalt. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundil 20%. Kasutada tuleb mitmerindelise haljastust. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada vajadusega kavandada puhvertsoonid ettevõtlusalala ja muu kasutusega alade (elamud, lasteasutused jms) vahele, et leevendada ettevõtlusest tulenevaid mõjusid, liigendada territooriumi, vältida ulatuslikke kõvakattega pindu, vähendada kuumasaarte teket, vähendada müra, tolmu jm ainete levimist ning tagada esteetilisem ning puhtam keskkond.

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 (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 joonmõõttudega 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: Mõrra tn 2b asendiskeem

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