



**OTSUS**

xx.xx.2022 nr 3-5.4/xx

Projekteerimistingimused elamu püstitamiseks  
Pärnu linnas Audru alevikus Muti põik 17 kinnistul

29. juulil 2022 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2311002/01678 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas Audru alevikus **Muti põik 17** (katastritunnus 15904:003:0147) 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**

Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Audru valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt asub hoonestamata Muti põik 17 kinnistu juhtfunktsiooniga elamumaal ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel võib detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja selle juurde kuuluvad rajatised, kui ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevaid tingimusi, ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Tulenevalt sellest, et Muti põik 17 kinnistul soovitakse püstitada elamut üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitise sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, ei ole soovitud ehitise jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Kavandatav ehitustegevus asub Muti elamuala piirkonnas, kus on valdavalt ühekorruseliste ja katusekorrusega üksikelamud.

Kavandatav ehitise peab projekteerimistingimuste alusel sobituma mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealjuures piirkonna hoonestuslaadi.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt on eelnõu esitatud naaberkinnisasja omanikele, kelle huve võivad kavandatavad tööd riivata, arvamuse avaldamiseks.

## **1. Projekteerimise lähtematerjal**

- 1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest
- 1.2. Kehtiv üldplaneering: Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud „Audru valla üldplaneering“
- 1.3. Kehtiv detailplaneering: kinnistul kehtiv detailplaneering puudub
- 1.4. Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: elamumaa
- 1.6. Kinnistu suurus: 1128 m<sup>2</sup>
- 1.7. Kinnistu on ehitisregistri andmetel hoonestamata

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

- 2.1. ÜLDIST: soovitakse püstitada elamu, üldplaneeringus kehtestatud tingimuste kohaselt
- 2.2. HOONESTUSALA: Elamu kavandada mitte lähemale kui 4 m kinnistu piirist (vt lisatud asendiplaan)
- 2.3. KRUNDI LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: 250 m<sup>2</sup>
- 2.4. KÕRGUSLIK SIDUMINE: elamu ±0.00 = (kõrgusmärk) anda projektiga. Projekti mahus lahendada sademeveete kogumine ja ärajuhtimine. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele
- 2.5. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: 3 hoonet (1 elamu + 3 kõrvalhoonet)
- 2.6. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: Hoone lubatud suurim kõrgus on 8,5 m arvestatuna antud hoonet ümbritsevast keskmisest olemasolevast maapinnast (maapinna kõrgus kavandatava hoone asukohas ca 8,0 m, kõrgus on EH 2000 kõrguste süsteemis ja saadud Maa-ameti geoportaali lehelt <http://xgis.maaamet.ee>)
- 2.7. KORRUSTE ARV: elamul on lubatud kuni 2 korrust, kusjuures teine korrus on täiskorrus
- 2.8. KATUSETÜÜP: eelistatud katusetüüp on viilkatus, kuid lubatud on ka muud katusetüübid.
- 2.9. KATUSEKALLE: 0°-45°
- 2.10. KATUSEKATE: lahendada projektiga
- 2.11. AKNAD JA UKSED: lahendada projektiga
- 2.12. VÄLISVIIMISTLUS: lahendada projektiga. Fassaadikattmaterjalina mitte kasutada imiteerivaid materjale sh plastmassi, plekki jne
- 2.13. SADEMEVEED: Projekti mahus lahendada hoone sademeveete kogumine ja ärajuhtimine. Sademeveete juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud
- 2.14. PIIRDED: projekti koosseisus anda soovi korral kinnistu piirete lahendus
- 2.15. TEED JA JUURDEPÄÄS: Muti põiktänavalt, Muti põik 15 ja 13 kaudu. Vajalik sõlmida juurdepääsusrvituut
- 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 (asendiplaan, põhiplaanid, vaated, lõige) esitada vastavalt mõõtkavale, vaated värviliselt koos kavandatavate välisviimistluse materjalidega.

#### **5. Muud nõuded**

- 5.1. Ehitusprojekt vormistada kehtival geodeetilisel alusplaanel koos tehnovõrkudega, määrdus 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 tehnovõrkude 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 paberkandjale 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 teatavastegemisest, esitades kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.
  8. Otsus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Siim Orav

linnaarhitekt

osakonna juhataja ülesannetes

Lisa: asendiskeem

Aleksander Saak

521 8846, Aleksander.saak@parnu.ee