



OTSUS

13.09.2022 nr

Projekteerimistingimused üksikelamu
püstitamiseks Pärnu linn, Nelgi tn 44 kinnistul

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale on esitatud taotlus nr 2211002/08016 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Nelgi tn 44** (katastritunnus 62401:001:2114) 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) ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt 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.

Nelgi tn 44 kinnistule soovitakse püstitada üksikelamu üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitise sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, ei ole soovitud ehitise jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Maakasutuse otstarbalt koosneb olemasolev piirkond pereelamumaadest, kus kinnistuga külgnevale maa-alale kehtiva detailplaneeringu alusel on valdavalt vanas suvilapiirkonnas olnud ehitiste ümberehitamisel või nende asemel uute elamute püstitamisel väljakujunenud uus elamupiirkond. Hoonestuslaad on väljakujunenud lahtisel perimetraalsel hoonestusviisil tänava ääres paiknevatest viilkatusega (üks+ katusekorrus) elamutest.

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: elamumaa 100%.
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: pereelamute maa-ala.
- 1.6. Kinnistu suurus 581 m².
- 1.7. Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuurised nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kinnistul soovitakse püstitada üksikelamu. Kinnistule ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et ehitis sobitub mahult ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestab piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja miljöoga ning teiste üldplaneeringuga määratud tingimustega. Võrdse kohtlemise põhimõttest tulenevalt ei ole lubatud kinnistule ehitustegevuse kavandamisel kitsendada naaberkinnistu ehitusõigust, arvestada tuleb naaberkinnistutel olemasolevate hoonetega, vajadusel rakendatakse kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning lubatud ei ole halvendada olemasolevate elamute insolatsioonitingimusi. Naaberkinnistu piirile lähemal kui 4m ehitustegevuse kavandamisel tuleb küsida naaberkinnistu omaniku(ke) arvamust.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeem. Hoonestusalade määramisel on lähtutud üldplaneeringuga seatud tingimustest, vahetusläheduses olevale maa-alale kehtivast detailplaneeringust, piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist, kinnistu omapärast ja naaberkinnistutel olemasolevatest hoonetest. Kinnistu paikneb Raba ja Nelgi tänava ristmikul. Vastavalt vahetusläheduses olevale maa-alale kehtivale detailplaneeringule ja väljakujunenud hoonestuslaadile on Nelgi tänava äärselt kinnistupiirist ca 4,5m kaugusel ja Raba tänava äärselt kinnistupiirist ca 6,5m kaugusel väljakujunenud tänava äärne kohustuslik ehitusjoon.
Hoonestusala elamu püstitamiseks on määratud naaberkinnistute piiridest 4m kaugusele ning Nelgi ja Raba tänava äärsele kohustuslikule ehitusjoonele. Elamu peab koos kõigi arhitektuursete detailidega mahtuma määratud hoonestusalasse. Määratud hoonestusalast üle v.a Raba tänava poolses kinnistu osas võivad ulatuda hoone küljes olevad arhitektuurised elemendid, mida vastavalt majandus-ja taristuministri määrus 05.06.2015 nr 57 § 19 lõige 6 alusel ei arvestata ehitisealuse pinna sisse.
Naaberkinnistute pool on hoonestusalast väljapoole lubatud vajadusel kavandada alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hoone, kui see ei kitsenda naaberkinnistu ehitusõigust ning tagatud on tuleohutusnõuded. Kinnistu Nelgi ja Raba tänavate poolses osas hoonestusalast väljapoole ehitiste püstitamine ei ole lubatud.
- 2.3. HOONETE KAUGUS TÄNAVAPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: vt lisatud asendiskeem. Lähtuvalt p 2.2 tuleb elamu põhimaht kavandada tänavate ääres väljakujunenud kohustuslikule ehitusjoonele. Sõidukite parkimise vajadusel hoone ees tuleb tagada min 5,5m vaba ruum kinnistupiiri ja hoone vahel.
- 2.4. KRUNDIL LUBATUD TÄISEHITUS: vastavalt Pärnu linna üldplaneeringuga määratud tingimustele on pereelamumaa juhtotstarbega kinnistul suurim lubatud ehitisealune pind kuni 209m². Kinnistul lubatud ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõigi kinnistul olevate hoonete alune pind k.a alla 20 m² hoonete alune pind.
- 2.5. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: kaks hoonet – elamu ja alla 20m² abihoone.
- 2.6. KÕRGUSLIK SIDUMINE: Elamu I korruse põrandapinna kõrgus ehk +0.00 sidumine kavandada absoluutkõrguse vahemikus +8.15 kuni +8.40, sokli kõrgus max 40 cm. Hoone sidumiskõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +8.00.

Ehitusprojekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega. Sademevett ja lund kinnistult ega hoone katustelt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega linna tänavamaale v.a linnatänavamaal olemasolevasse sademeveetrassi.

- 2.7. **KORRUSTE ARV:** vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole elamu põhimahul kaks korrust (üks põhikorrus + katusekorrus). Abihoonel üks korrus. 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 seinaosade (sh aknad) kogupikkus on $\geq 30\%$ alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seiniosa.
- 2.8. **LUBATUD SUURIM KÕRGUS:** Tänava äärsel ehitusjoonel paikneva elamu põhimahu suurim lubatud kõrgus 8m, suurim lubatud absoluutne kõrgus +16.00. Abihoone suurim lubatud kõrgus max 4m maapinnast k.a tulemüür, võrdkülgse viilkatusega abihoone puhul katusehari max 5m maapinnast ehk abihoone suurim lubatud absoluutne kõrgus kas +12.00 või +13.00. Hoonete kõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +8.00.
- 2.9. **KATUSETÜÜP:** piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Elamu põhimahul võrdkülgne viilkatus, kummalegi poole katuse pinda on lubatud kavandada arhitektuurselt sobivaid katuseväljaehitusi. Elamu väikesemahuliste hoonemahtude ja abihoone katusetüüp kavandada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Katuste projekteerimisel arvestada, et sademevesi ja lumi ei satuks naaberkinnistule, vajadusel kavandada lumetõkked.
- 2.10. **KATUSEKALLE:** piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Elamu põhimahul katusekalle vahemikus 35°- 45°, abihoonel arhitektuurselt sobivalt. Elamu väikesemahuliste hoonemahtude ja abihoone katusekalle kavandada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile.
- 2.11. **HARJAJOON/RÄÄSTAJOON:** piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Elamu põhimahu katuse harjajoon paralleelne kas Nelgi või Raba tänavaga, väikesemahulistel hoonemahtudel arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Räästajoone kõrgus kavandada lähtuvalt tänavaaäärsete olemasolevate elamute räästa kõrgusest ning vastavalt p 2.9 ja p 2.10. Abihoonel arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile.
- 2.12. **KATUSEKATE:** valtsplekk, valtsprofiilplekk, katusekivi, kiviprofiilplekk või kaasaegsetele nõuetele vastav eterniit. Abihoonete ja väikesemahuliste hoonemahtude katusekate kavandada arhitektuurselt sobivalt, vastavalt projektile.
- 2.13. **AKNAD JA UKSED:** tänavalt vaadeldaval elamu fassaadil piirkonna hoonestuslaadile omane avatäidete suurus, proportsioon ja jaotus, vältida suuri (maast-laeni ulatuvaid) ilma profiiljaotuseta vitriinaknaid ning ilma akendeta seinapindasid. Puitkonstruktsioonis ja puitfassaadiga hoonetel soovituslik kasutada puitprofiilseid avatäiteid.
- 2.14. **VÄLISVIIMISTLUS:** piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Fassaadikattematerjalina ei ole lubatud kasutada odavaimelisi imiteerivaid materjale. Fassaadi värvitoonide valik lahendada projektiga.
- 2.15. **TEED JA JUURDEPÄÄS:** kinnistule juurdepääs kavandada kas Nelgi või Raba tänavalt. Linnatänavalt kinnistule uue juurdepääsutee väljaehitamiseks sõlmida kokkulepe Pärnu Linnavalitsuse taristu- ja ehitusteenistusega. Ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistule juurdepääsutee ristlõiked koos katenditega. Ehituse käigus hävinenud katendid linnatänavamaal tuleb taastada.
- 2.16. **HALJASTUS JA HEAKORD:** kinnistul tuleb tagada haljastuse osakaal minimaalselt 30% kinnistu pinnast. Haljastatava ala määramisel arvestada, et kõvakattega ala krundil ei ületaks haljastuse osakaalu. Kinnistupiiril mitte kavandada haljaspiirdena elupuid. Kui Nelgi tänavapoolsel kinnistu küljel olev suur puu (kask) on elujõuline tuleks see säilitada.

Kinnistul olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise vajadusel tuleb koos ehitusprojekti esitamise taotleja Pärnu Linnavalitsuse linnavara- ja heakorrasteenistusest raieluba. Kinnistul näha ette naabreid mitte häiriv varjatud asukoht prügikonteineritele jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks.

- 2.17. PIIRDED JA VÄRAVAD: ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kinnistu tänavaäärse piirdeaia lahendus joonisena, võttes eeskujuks miljöole omane ja piirkonnas enamlevinud piirdetüüp, vertikaalne puitlippaed või metallraamil võrkaed koos haljaspiirdega. Piirdevärvad ei tohi avaneda tänava poole. Tänavaaäärse 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.
- 2.18. PARKIMINE: omal kinnistul, vähemalt kaks parkimiskohta. Sõiduki parkimiseks hoone ees tuleb tagada min 5,5m vaba ruum kinnistupiiri ja hoone vahel.

3. Ehituslikud (inseneritehnilised) 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 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.
- 3.4 Ehitusprojekti koostamiseks taotleja 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 soojustumpade 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 rakendamise. 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 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 Ehitise 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.
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.

Kaido Koppel
osakonna juhataja

Lisa: Nelgi tn 44 asendiskeem

Kristi Kalamees
kristi.kalamees@parnu.ee