



OTSUS

xx.xx.2023 nr xx

Projekteerimistingimuste eelnõu üksikelamu
püstitamiseks Pärnu linn Õuna tn 2 kinnistul

21. juulil 2023 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2311002/06223 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Õuna tn 2** (katastritunnus 62506:027:3670) 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) 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.

Õuna tn 2 kinnistul on olemasolevad amortiseerunud hooned likvideeritud ja nende asemel soovitakse kinnistule püstitada uus üksikelamu üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitis sobitub piirkonnas väljakujunenud keskkonda, ei ole soovitud ehituse jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Maakasutuse otstarbelt koosneb olemasolev piirkond Õuna, Mäe, Männi ja Rääma tänavate vahel väikeelamumaadest, kus hoonestus koosneb nii pereelamutest kui väikestest korterelamutest, hoonestuslaadist eristuvalt paiknevad kvartali keskel kompaktselt kolm ajastutruud suuremat kahe täiskorrusega kortermaja. Hoonestuslaad piirkonnas on väljakujunenud lahtisel perimetaarsel hoonestusviisil, kus eriaegadel rekonstrueeritud ning ümberehitatud viilkatuse (üks+ katusekorrus) ja puitfassaadiga elamud paiknevad Õuna ja Mäe tänavate äärsel kinnistupiiril väljakujunenud hoonestusjoonel, elamute taha jäävad privaatsed õuealad koos abihoonetega.

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).

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.

1. PROJEKTEERIMISE LÄHTEMATERJAL

- 1.1 Projektide koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2 Kehtiv üldplaneering: 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: väikeelamumaa.
- 1.6 Kinnistu suurus : 1412 m².
- 1.7 Ehitisregistri andmetel on kinnistul: elamu-kuur, pesuköök-kuur ja kolm kuuri (tänapäevaks on hooned likvideeritud)

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kinnistul soovitakse püstitada uus üksikelamu. Kinnistule ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et ehitised sobivad mahult ja otstarbalt piirkonnas väljakujunenud keskkonda, arvestades 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 rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning halvendada ei ole lubatud olemasolevate elamute insolatsioonitingimusi. Naaberkinnistu piirile lähemal kui 4m ehitustegevuse kavandamisel tuleb küsida naaberkinnistu omaniku(ke) arvamust.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeem. Hoonestusala määramisel on lähtutud üldplaneeringuga seatud tingimustest, piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist ja kinnistu omapärast s.h naaberkinnistutel olemasolevatest hoonetest. Hoonestusala on määratud külgnevana tänava äärsel kinnistupiiriga kuivõrd Õuna tänava vasakpoolsel küljel on olemasolevate elamute paiknemisest tänava äärsel kinnistupiiril väljakujunenud hoonestusjoon. Naaberkinnistupiiridest on hoonestusala määratud 4m kaugusele. Määratud hoonestusalast üle (v.a tänava äärsel ehitusjoone) võivad ulatuda hoone küljes olevad arhitektuursed elemendid, mida vastavalt majandus- ja taristuministri määrus 05.06.2015 nr 57 § 19 lõige 6 alusel ei arvestata ehitisealuse pinna sisse.
- 2.3. HOONETE KAUGUS TÄNAVAPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: vt lisatud asendiskeem. Lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud hoonestusjoonest tuleb elamu põhimahut kavandada vähemalt 2/3 ulatuses tänava äärsel kohustuslikule ehitusjoonele. Tänapäevast ehitusjoonest üle võivad ulatuda vaid katuseräästad kuni 60cm ulatuses.
- 2.4. KRUNDIL LUBATUD TÄISEHITUS: vastavalt üldplaneeringule on väikeelamumaa juhtotstarbega kinnistule üksikelamu püstitamisel lubatud kinnistu suurim ehitisealne pind kokku kuni 251 m². Kinnistule lubatud ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõigi kinnistul olevate hoonete alune pind k.a alla 20 m² hoonete alune pind. Õuna, Mäe, Männi ja Rääma tänavate vahelises kvartalis jäävad olemasolevate samatüübiliste elamute mahud valdavalt on 500 m³ ja 800 m³ vahele ning eluhoonete ehitisealne pind jääb vahemikku 140–180m². Kinnistute suurused on väga erinevad, 700 m² kuni ca 2200 m². Kvartalile iseloomulik hoonestusstruktuur moodustub viilkatusega (üks+ katusekorrus) elamutest ja elamutest eraldiseisvatest ühe korruselistest abihoonetest. Tuginedes eelõeldule ilmneb, et Õuna tn 2 kinnistule on võimalik kavandada piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi sh mahtudega sobituv elamu ehitisealuse pinnaga kuni 200 m². Soovi korral on elamule lisaks võimalik kinnistule kavandada piirkonna hoonestuslaadile sobiv abihooned) lähtudes kinnistule lubatud suurimast ehitisealusest pinnast.
- 2.5. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: vastavalt Pärnu linna üldplaneeringule ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile on kinnistule lubatav rajada kuni kolm hoonet, üks elamu ja kuni kaks abihoonet. Käesolevate projekteerimistingimused käsitlevad üksnes elamut ja selle rajamist.
- 2.6. KÕRGUSLIK SIDUMINE: Elamu I korruse põrandapinna kõrgus ehk +0.00 sidumine kavandada absoluutkõrguse vahemikus +7.10 kuni +7.40, sokli kõrgus max 40 cm. Hoone sidumiskõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +7.00. Ehitusprojekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademeevete kogumise ja ärajuhtimisega. Sademeevett ja lund kinnistult ega hoone katustelt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega linna tänavamaale v.a linnatänavamaale sademeeveetrassi.

- 2.7. KORRUSTE ARV: vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole elamu põhimahul kuni kaks korrust (üks põhikorrus + katusekorrus). 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: vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole elamu põhimahu suurim lubatud kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast 8,5 m, suurim lubatud absoluutne kõrgus +15.50. Hoone kõrguse määramisel võetud aluseks olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +7.00.
- 2.9. KATUSETÜÜP: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Elamu põhimahul võrdkõlgne viilkatus, kummalegi poole katuse pinda on lubatud kavandada arhitektuurselt sobivaid katuseväljaehitusi. Elamu väikesemahuliste hoonemahtude 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°. Elamu väikesemahuliste hoonemahtude katusekalle kavandada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile.
- 2.11. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Tänava äärsel ehitusjoonel paikneva elamu põhimahu katuse harjajoon paralleelne Õuna tänavaga, väikesemahulistel hoonemahtudel arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Räästajoone kõrgus kavandada lähtuvalt tänava äärsete olemasolevate elamute räästa kõrgusest ning vastavalt p 2.7 ja p 2.9. Räästajoone lahendada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile, tagades head proportsioonid sein- ja katusepinna vahel.
- 2.12. KATUSEKATE: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt - valtsplekk, valtsprofiilplekk, katusekivi, kiviprofiilplekk või kaasaegsetele nõuetele vastav eterniit. Lamekatuse puhul katusekatte rullmaterjal.
- 2.13. AKNAD JA UKSED: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt, tänava äärsel elamu fassaadil vältida raamijaotuseta aknaid ning ilma akendeta seinapindasid. Puitkonstruktsioonis ja puitfassaadiga hoonetel soovituslik kasutada puitprofiilseid avatäiteid.
- 2.14. VÄLISVIIMISTLUS: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Fassaadiviimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Fassaadikattematerjalina kasutada valdavalt puitlaudist. Palkhoone püstitamine ilma fassaadikatteta ei ole lubatud. Lubatud ei ole kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale jäljendavaid materjale. Fassaadi värvitoonide valik lahendada miljöösse sobivalt.
- 2.15. TEED JA JUURDEPÄÄS: juurdepääs Õuna tänavalt, juurdepääsutee maksimaalne lubatud laius 6m. Treppe, panduseid jms ei ole lubatud linnatänavamaale rajada. Linnatänavalt kinnistule uue juurdepääsutee väljaehitamise vajadusel sõlmida kokkulepe Pärnu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna taristu- ja ehitusteenistusega. Ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistule juurdepääsutee ning kinnistu siseste teede ja platside ristlõiked koos katenditega. Ehituse käigus hävinenud katendid linnatänavamaal tuleb taastada.
- 2.16. HALJASTUS JA HEAKORD: lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud miljööst ja krundi struktuurist, kinnistu tagumises osas tuleb säilitada piirkonda sobiv haljastatud õueala. Kinnistul tuleb tagada haljastuse osakaal minimaalselt 30% kinnistu pinnast. Haljastatava ala määramisel arvestada, et kõvakattega ala krundil ei ületaks haljastuse osakaalu. Kinnistul näha ette naabreid mitte häiriv varjatud asukoht prügikonteineritele jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks.
- 2.17. PIIRDED JA VÄRAVAD: ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kinnistu tänaväärse piirdeaia lahendus joonisena, võttes eeskujuks miljöole omane ja piirkonnas enamlevinud piirdeüüp, vertikaalne puitlippaed. Piirdevärvavad ei tohi avaneda tänav poole. Tänava äärse 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 tagada min 6m 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. Kinnistu vertikaalplaneerimisel arvestada naaberkinnistute olemasolevate kõrgusmärkidega. Põhjendamata vajadusel ei ole lubatud maapinda võrreldes naaberkinnistutega oluliselt tõsta. Vertikaalplaneerimine esitada standardsete samakõrgusjoontega vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr 34 § 23.
- 3.4 Ehitusprojekti koostamiseks 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 jäätmete kogumise ja hoonet teenindavate tehniliste seadmete (nt soojustumpade välisagregaadid, päikesepaneelid jms) 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. Vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra ja hoone konstruktsioonide kahjustamist tuleks reeglina kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone vahetuslähedusse hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusele. 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. Reeglina ei ole päikesepaneele elamumaal lubatud paigaldada maapinnale.

4. Projekti kooskõlastamise tingimused

- 4.1 Enne ehitusprojekti esitamist ehitusloa saamiseks esitada hoone eskiis planeerimisosakonna arhitektidele kooskõlastamiseks. Esikiisi 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 (mõõdistustööde spetsialist tel 5561 5961).
- 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 esitada projekteeritava ehitise piirkonda arhitektuurse sobivuse (sh mahu ja kõrguse) põhjendus/ruumiline analüüs. Ehitusprojekti peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
- 5.5 Ehitusprojekti esitada ehitisega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ning haljastuse lahendus.
- 5.6 Kooskõlastamiseks esitatava ehitusprojekti asendiplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide projektoonis esitada tekst .doc- või .rtf-formaadis ja graafiline osa .dwg- või .dgn-formaadis. Jooniste loetavuse huvides esitada vajadusel tehnovõrkude koondplaan, vertikaalplaneerimise ja haljastuse joonised eraldi. Väljastatud projekteerimistingimused, tehnilised tingimused ja muu projektiga seonduv informatsioon lisada projekti kausta.

- 5.8 Ehitusloa taotlemiseks esitatav projekt koos kooskõlastatud eskiisiga esitada elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu või Suur-Sepa 16 I korruse infolauda või vastuvõtuaegadel planeerimisosakonna ehitusjärelevalve teenistusele tel 5190 6015, 5307 0865.
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.

Maire Nigul
ehitusjärelevalveteenistuse juhataja
osakonna juhataja ülesannetes

Lisa: Õuna tn 2 asendiskeem

Kristi Kalamees
5386 8478, kristi.kalamees@parnu.ee