



## OTSUS

xx.xx.2022 nr 3-5.4

Projekteerimistingimused elamu ehitamiseks Audru alevikus Ülase tn 2 kinnistul

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale esitati 27.01.2022 projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/01227 Audru alevikus **Ülase tn 2** kinnistul (katastriüksuse tunnus 15904:003:0553) uue 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 planeeringute spetsialisti Merle Mõttuse poolt koostatud järgmised projekteerimistingimused.

### PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Audru valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt asub hoonestatud Ülase tn 2 kinnistu Audru alevikus juhtfunktsiooniga elamumaal, tiheasustusalal ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata, kuid avatud menetlust läbi viies, püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone, kui ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevaid tingimusi, ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Tulenevalt sellest, et Ülase tn 2 kinnistul soovitakse püstitada elamut üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt, ei ole soovitud ehitise jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Kavandatav ehitustegevus asub Ülase tänava elamuala piirkonnas, kus on ühekorruselised ja kahekorruselised üksikelamud koos abihoonetega. Kavandatav ehitise, uus üksikelamu, peab projekteerimistingimuste alusel sobituma mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealjuures piirkonna hoonestuslaadi.

Kinnistul on täidetud elamukrundi suuruse nõue, mis peab olema vähemalt 1200 m<sup>2</sup>, kus on lubatud ehitada üks ühepereelamu ja selle juurde kuuluvaid ehitusloakohustuslikke abihooneid kuni 3.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada detailplaneeringu koostamise kohustusega alal avatud menetlusena.

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

Kui arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates arvamust avaldanud ega taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

## **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. Kinnistu üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: elamumaa.

1.6. Kinnistu suurus 2425 m<sup>2</sup>.

1.7. Ehisregistri andmetel on kinnistul elamu, laut-saun, kuur-kasvuhoone ja garaaž.

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

2.1. ÜLDIST: Soovitakse püstitada uus üksikelamu. Olemasoleva elamu kasutusotstarve muudetakse abihooneks.

2.2. HOONESTUSE ASUKOHT: Olemasolev abihoone kinnistu põhjapiiril ehitatakse ümber elamuks, hoone osa naaberkinnistul lammutatakse (vt lisatud asendiplaan).

2.3. HOONE KAUGUS TÄNAVA/TEEPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: Elamu kaugus kavandada Ülase tänava poolsest piirist vähemalt 5 m.

2.4. ELAMU LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: Elamu suurim pind kuni 260 m<sup>2</sup>.

2.5. KÕRGUSLIK SIDUMINE: Lahendada projektiga. Kasutada kõrgussüsteemi EH 2000. Elamu ±0.00 määrata EH2000 kõrguste süsteemis (±0.00 on elamu I korruse põrandapinna kõrgus, teistel ehitistel elektripaigaldised samal kõrgusel) vähemalt +3.19, soovituslik +3.69 absoluutkõrgusel. Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,19 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.

Kuna kinnistu asub üleujutusohuga alas, on soovitatav elamuteni viivad juurdepääsuteed ja parkimiskohad projekteerida kõrgusmärgiga vähemalt +2.29 m abs teepinna peale, et tagada juurdepääs hoonetele üleujutuste korral ja tõsta maapinda hoonete ümbruses (hoonestusala ulatuses) kõrgusmärgini +2.29 m abs, et kaitsta hooneid ja tehnotaristut.

Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu.

2.6. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: Elamul lubatud vähim kõrgus 5 m ja suurim kõrgus on 8,5 m, arvestades p 2.5 kõrgusmärke, elamu I korruse põrandapinna kõrgusest arvates.

2.7. KATUSETÜÜP: Elamul näha ette viil- või poolkelpkatust.

2.8. KORRUSTE ARV: Elamul on lubatud 1 korrus ja katusealune korrus.

2.9. KATUSEKALLE: Elamul 30°-45°.

- 2.10. KATUSEKATE: Lahendada projektiga, selliselt, et sobitub välja kujunenud keskkonda.
- 2.11. VÄLISVIIMISTLUS: Fassaadikattematerjalid laudis; krohv, kivi ja katusekivi võib kombineerida puiduga. Värvilahendus valida hoone asukohas väljakujunenud keskkonda arvestades. Ümarpalk ei ole lubatud.
- 2.12. AKNAD JA UKSED: Avatäidete kuju ja jaotus lahendada projektiga. Maanteepoolsed avatäited soovitatavalt mürakindlad.
- 2.13. TEED JA JUURDEPÄÄS: Avalikult kasutatavalt Ülase tänavalt. Krundi piirist väljapoole jääva uue juurdepääsutee ehitab välja asjast huvitatud isik.
- 2.14. SADEMEVEED: Projekti mahus lahendada hoone sademevete kogumine ja ärajuhtimine eelvooluni. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud.
- 2.15. HALJASTUS JA HEAKORD: lahendada projektiga, ¼ krundi suurusel peab jääma haljasalaks, millel ei asu tehnovõrke ja platse.
- 2.16. PIIRDED: Piirde võib rajada mööda krundipiire, kuid mitte väljapoole, arvestades üldplaneeringu tingimusi.
- 2.17. PARKIMINE: omal kinnistul vähemalt kaks parkimiskohta.
- 2.18 TULEOHUTUS: tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud normatiivsest väiksema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele.

### **3. Ehituslikud (inseneritehnilised) nõuded projekteerimiseks**

- 3.1. Ehitusprojekti koostamisel lahendatakse hoonega seotud tehnovõrgud ja -rajatised (vesi, kanalisatsioon, elekter, küte, ventilatsioon jne) ning juurdepääs (avalikult) teelt.
- 3.2. Asendiplaanil esitada hoone nurgapunktide koordinaadid ning maapinna kõrgusmärgid.

### **4. Projekt kooskõlastada**

- 4.1. Soovitatav eskiisistaadiumis linnaarhitekti või projekteerimistingimused koostanud planeeringute spetsialistiga enne ehtisregistrise ehitusloa saamiseks taotluse esitamist.

### **5. Muud nõuded**

- 5.1. Projekt vormistada mitte vanemale kui kahe aasta vanusele maa-ala topograafilisele plaanile, mille mõõtkava on 1:500. Vertikaalplaneerimise kavandamiseks ja tuleohutuskuja arvestamiseks peab topo-geodeetilise uuringu ala ulatuma 8 m üle kinnistu piiri. Enne mõõdistustööde teostamist tuleb topo-geodeetilisi uuringuid läbi viival isikul pöörduda Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna poole mõõdistusloa saamiseks (Suur-Sepa 16, Pärnu linn 80098, Pärnu linn, tel 4448373). Topo-geodeetiline uuring peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“.
- 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 ehitusprojektil.
- 5.4. Projektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
- 5.5. Ehitisega seotud tehnovõrkude ja – rajatiste ning nende kujade, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada projekti koosseisus. Perspektiivsed ja olemasolevad ehitised märkida asendiplaanile.
- 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. Hoonele kasutusloa taotlemise eelduseks on ehitisregistris olemasoleva elamu, kasutusotstarbe muutmise kohta abihooneks.

5.8. Ehitusloa taotlemiseks esitatav projekt (koos kooskõlastatud eskiisiga selle olemasolul) esitada elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu või Audru osavallakeskuse Pärna allée 7, Audru alevik 88301, Pärnu linn, tuba 7, tel 444 8175.

5.9 Enne ehitusloa välja andmist peab olema sõlmitud kokkulepe uue sissesõidutee rajamiseks linnale kuuluval maal Ülase tänaval Karin Pärmann'iga Pärnu Linnavalitsuse linnavara peaspetsialist 444 8303 [karin.parmann@parnu.ee](mailto:karin.parmann@parnu.ee).

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: Ülase tn 2 kinnistu asendiplaan

Merle Mõttus  
444 8173 [merle.mottus@parnu.ee](mailto:merle.mottus@parnu.ee)