



## OTSUS

xx.xx.2023 nr xx

Projekteerimistingimused üksikelamu, kuni kahe korteriga elamu või väikese korterelamu püstitamiseks Pärnu linn, Karusselli tn 34 kinnistul

06.01.2023 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2311002/00165 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Karusselli tn 34** (katastritunnus 62512:026:1120) kinnistule väikese korterelamu 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.

Karusselli tn 34 kinnistul soovitakse püstitada väike korterelamu üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitis sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, ei ole soovitud ehituse jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Maakasutuse juhtotstarbelt koosneb olemasolev piirkond väikeelamumaadest, kus hoonestuslaad on väljakujunenud tänava ääres tihedalt paiknevatest valdavalt viilkatusega (üks + katusekorrus) pereelamutest või väikestest korterelamutest ning üksikutest kahe korruselisest madalakaldelise katusega elamutest. Kinnistutel paiknevad valdavalt traditsioonilised puitfassaadiga hooned, tänava äärsele elamule lisaks on kinnistutel sageli ka mitu kõrvalhoonet.

Karusselli tn 34 kinnistu paikneb Karusselli ja Pardi tänava nurgal ning jääb Pärnu linna Ranna miljööväärtuslikule alale, kus ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada väljakujunenud hoonestuslaadi ja üldplaneeringuga määratud miljööala tingimustega.

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: väikeelamumaa.
- 1.6. Kinnistu suurus: 828 m<sup>2</sup>.
- 1.7. Ehitisregistri andmetel : kinnistu on üks hoone (üksikelamu-kuur-saun)
- 1.8. Kinnistu paikneb Pärnu linna Ranna miljööväärtuslikul alal.
- 1.9. Kinnistu paikneb Pärnu linna üleujutusohuga ala vahetusläheduses.

## 2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: Kinnistul soovitakse olemasoleva hoone (üksikelamu-kuur-saun) asemel püstitada väike korterelamu. Kinnistule ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et ehitis sobitub mahult ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestab piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi s.h hoonete mahtude ja miljööga ning teiste üldplaneeringuga määratud tingimustega s.h vastava miljööala tingimustega. Võrdse kohtlemise põhimõttest tulenevalt ei ole lubatud kinnistule ehitustegevuse kavandamisel kitsendada naaberkiinnistu ehitusõigust, arvestada tuleb naaberkiinnistutel olemasolevate hoonetega, vajadusel rakendatakse kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning lubatud ei ole halvendada olemasolevate elamute insolatsioonitingimusi. Naaberkiinnistu piirile lähemal kui 4m ehitustegevuse kavandamisel tuleb küsida naaberkiinnistu omaniku(ke) arvamust.  
Vastavalt kehtivale Pärnu linna üldplaneeringule tuleb väikeelamumaa juhtotstarbega kinnistule väikese korterelamu kavandamisel arvestada, et ühe korteri kohta oleks tagatud vähemalt 100-150m<sup>2</sup> krundi pinda, vastav näitaja sõltub kontaktvööndis olevate ja kavandatavate hoonete vastavate näitajate analüüsist ning kavandatava hoonestuse ja krundistruktuuri eripärast. Kavandada tuleb erineva suurusega kortereid, tagades igale korterile panipaik ja üks parkimiskoht kinnistul. Samuti tuleb kinnistul tagada haljastuse osakaal min 30% ulatuses kinnistu pinnast ning puhkeala/mänguväljak. Kinnistule parkimisala kavandamisel tuleb arvestada linnatänavate standardis EVS 843:2016 seatud nõuetega (parkimiskoha mõõdud, manööverdusala, parkimiskoha kaugus naaberkiinnistu elamust jne), parkimiskohale juurdepääsuks vajalikku manööverdusala ei ole lubatud kavandada linnatänavamaale. Arvestada tuleb, et kõvakattega ala (sillutatud platsid, terrassid jms) krundil ei ületaks haljastuse osakaalu.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeem. Hoonestusala määramisel on lähtutud üldplaneeringuga seatud tingimustest, piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist, kinnistu omapärast ja naaberkiinnistutel olemasolevatest hoonetest.  
Kinnistu paikneb Karusselli ja Pardi tänava ristmikul. Tulenevalt väljakujunenud hoonestuslaadist, kus elamud paiknevad valdavalt tänava äärsetel kinnistupiiridel või selle vahetusläheduses on hoonestusala uue elamu püstitamiseks määratud Karusselli tänava äärsest kinnistupiirist ca 2m kaugusele, naaberkiinnistutel Karusselli tn 38,36 ja 36a olemasolevate elamutega ühele ehitusjoonele. Pardi tänava kinnistupiirist on hoonestusala elamu püstitamiseks määratud 6m kaugusele. Naaberkiinnistul Pardi tn 36a olemasoleva abihoonega kohakuti on määratud hoonestusala abihoone püstitamise vajadusel, kus ehitustegevuse kavandamisel tuleb rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid.  
Hooned peavad koos kõigi arhitektuursete detailidega mahtuma määratud hoonestusalasse.
- 2.3. HOONETE KAUGUS TÄNAVAPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: vt lisatud asendiskeem.  
Lähtuvalt p 2.2 tuleb elamu põhimaht vähemalt 2/3 ulatuses kavandada Karusselli tänava äärsele ehitusjoonele, millest üle 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.
- 2.4. KRUNDIL LUBATUD TÄISEHITUS: väikeelamumaa juhtotstarbega kinnistule üksikelamu ja kuni kahe korteriga elamu püstitamisel määratakse kinnistu suurim lubatud ehitisealune pind üldplaneeringus väikeelamumaa tingimustes esitatud valemi alusel. Seega kinnistule üksikelamu ja kuni kahe korteriga elamu püstitamisel on kinnistu suurim lubatud ehitisealune pind kuni 221m<sup>2</sup>.

- Väikeelamumaa juhtotstarbega kinnistule väikese korterelamu püstitamisel saab vastavalt üldplaneeringule kinnistu suurim lubatud ehitisealne pind olla võimalik kuni 30% ulatuses ehk antud juhul kuni 248m<sup>2</sup>, kui on täidetud kõik teised üldplaneeringuga määratud tingimused s.h parkimine ning haljastuse osakaal ning arvestatud on piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi s.h hoonete mahtudega. Kinnistul lubatud ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõigi kinnistul olevate hoonete alune pind k.a alla 20 m<sup>2</sup> hoonete alune pind.
- 2.5. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: kaks hoonet – elamu ja abihoone. Tulenevalt piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist on põhielamule lisaks lubatud kinnistule kavandada ka üks abihoone.
  - 2.6. KÕRGUSLIK SIDUMINE: Elamu I korruse põrandapinna kõrgus ehk +0.00 sidumine kavandada absoluutkõrguse vahemikus +3.45 kuni +3.60, sokli kõrgus max 30 cm. Hoone sidumiskõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +3.30. Kinnistu külgnab Pärnu linna ülejutusohuga alaga. Ehitusprojekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademeveete kogumise ja ärajuhtimisega, sademeveed katustelt ja sillutatud platsidelt koguda ja juhtida tänavamaal olemasolevasse sademeveetrassi. Sademeveett ja lund kinnistult ega hoone katustelt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega linna tänavale.
  - 2.7. KORRUSTE ARV: vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole on elamu põhimahul lubatud kuni 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 seinasade (sh aknad) kogupikkus on  $\geq 30\%$  alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seinasosa.
  - 2.8. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: vt lisatud asendiskeem. Elamu põhimahu suurim lubatud kõrgus 9,0m, suurim lubatud absoluutne kõrgus +12.30. Võimaliku abihoonet mitte kavandada naaberkinnistul olemasolevast abihoonest kõrgemaks v.a tulemüür. Hoonete kõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +3.30. Kõrguse kavandamisel arvestada naaberkinnistutel olemasolevate hoonetega, naaberkinnistul olemasolevate elamute insolatsioonitingimusi halvendada ei ole lubatud.
  - 2.9. KATUSETÜÜP: lähtuvalt p 2.7 ja p 2.8 ning piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Elamu põhimahul võrdkülgne viilkatus, kummalegi poole katuse pinda on lubatud kavandada arhitektuurselt sobivaid väljaehitusi, väikesemahuliste hoone osade katusetüüp lahendada projektiga. Abihoone katuse pult- või lamekatuse. Hoonete katuste projekteerimisel arvestada, et sademevesi ja lumi ei satuks naaberkinnistutele, tänava poolsetele katuse pindadele tuleb kavandada lumetõkked.
  - 2.10. KATUSEKALLE: lähtuvalt p 2.8 ja p 2.9 ning piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Viilkatusega elamu põhimahu katusekalle vahemikus 45°- 48°, väikesemahuliste hoone osade katusekalle lahendada projektiga. Abihoone katusekalle 0°- 15°.
  - 2.11. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: elamu põhimahu harjajoon paralleelne Karusselli tänavaga. Väikesemahulistel hoonemahtudel arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Räästajoon kõrgus kavandada lähtuvalt tänava äärsete olemasolevate elamute räästa kõrgusest ning vastavalt p 2.9 ja p 2.10.
  - 2.12. KATUSEKATE: Lähtuvalt p 2.9 ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ning miljöole sobivalt. Elamul kas valtsplekk, valtsprofiilplekk, kiviprofiilplekk, katusekivi või kaasaegsetele nõuetele vastav eterniit, trapetsprofiilpleki kasutamine ei ole lubatud. Abihoonel elamuga arhitektuurselt sobivalt, lamekatuse puhul katusekate rullmaterjal.
  - 2.13. AKNAD JA UKSED: Avatäidete suuruse, kuju ja jaotuse kavandamisel lähtuda miljöole omastest tunnustest (nelja või kuue ruudu jaotusega aknad), järgides piirkonnas hoonestuslaadile omaseid traditsioonilisi lahendusi. Karusselli tänava ehitusjoonel paikneva hoonemahu fassaadidele mitte kavandada suuri (maast-laeni ulatuvaid vitriinaknaid) ilma profiiljaotuseta aknaid ning kitsaid aknaid, tänavalt vaadeldavatele fassaadidele kavandada puitprofiilsed avatäited (aknad, välisüksed).
  - 2.14. VÄLISVIIMISTLUS: piirkonna hoonestuslaadile ja miljöole omane puitlaudis. Fassaadikattematerjalina ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale, s.h plastmassi, plekki. Fassaadi värvitoonide valik lahendada projektiga kasutades miljöole omaseid värvitoone.
  - 2.15. TEED JA JUURDEPÄÄS: kinnistule juurdepääs Pardi tänavalt, turvalisuse huvides mitte kavandada kinnistule sõidukitega pääsu tänava pöördele. Linnatänavalt kinnistule uue

juurdepääsutee väljaehitamise vajadusel sõlmida kokkulepe Pärnu Linnavalitsuse 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:** kinnistul tuleb tagada haljastuse osakaal minimaalselt 30% kinnistu pinnast. Haljastatava ala määramisel arvestada, et kõvakattega ala krundil ei ületaks haljastuse osakaalu. Kinnistul olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise vajadusel tuleb koos ehitusprojekti esitamisega taotleda Pärnu Linnavalitsuse linnavara- ja heakorrateenistusest raieluba. Väikese korterelamu püstitamisel tuleb kinnistule kavandada miljöösse sobilik terviklik ja kvaliteetne õueala koos kompaktsel haljas- ja puhkealaga, arvestades sealjuures kõigi õuealale iseloomulike funktsioonidega. Kinnistul näha ette naabreid mitte häiriv varjatud asukoht prügikonteineritele jätmete kogumiseks ja sorteerimiseks.
- 2.17. **PIIRDED JA VÄRAVAD:** ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kinnistu tänava äärsete piirdeaedade lahendus joonisena, võttes eeskujuks miljööle omane ja piirkonnas enam levinud piirdetüüp, vertikaalne puitlippaed. Tänavaaäärse piirdeaia kõrguse kavandamisel lähtuda naaberkinnistute ja piirkonnas valdavast piirdeaedade kõrgusest (1,2 kuni 1,4m). Piirdevärvad ei tohi avaneda tänava poole. Piirdeaed naaberkinnistute vahel kavandada naabrite omavahelisel kokkuleppel (naabreid mittehäirival viisil) ja piirkonda sobivalt. Piirete lahendus naaberkinnistute vahel kirjeldada seletuskirjas või esitada joonisena.
- 2.18. **PARKIMINE:** omal kinnistul, üksikelamu puhul vähemalt kaks parkimiskohta, korterelamu puhul igale korterile üks parkimiskoht. Kinnistule parkimisala kavandamisel tuleb arvestada linnatänavate standardis EVS 843:2016 seatud nõuetega (parkimiskoha mõõdud, manööveralusala, parkimiskoha kaugus naaberkinnistu elamust jne), parkimiskohale juurdepääsuks vajalikku manööveralusala ei ole lubatud kavandada linnatänavamaale. Arvestada tuleb, et kõvakattega ala (sillutatud platsid, terrassid jms) krundil ei ületaks haljastuse osakaalu, parkimisala eraldada naaberkinnistust haljaspiirdega. Sõiduki parkimiseks hoone ees tuleb 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.
- 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 hoonet teenindavate tehniliste seadmete (nt soojuspumpade välisagregaadid, päikesepaneelid jms) ja jätmete 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 tuleohutuskujade 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 Ehitusega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada ehitusprojekti koosseisus.
  - 5.6 Kooskõlastamiseks esitatava ehitusprojekti asendiplaan, koondplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide graafiline osa esitada .dwg- või .dgn-formaadis ja tekstiline osa .doc- või .rtf-formaadis.
  - 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 paberikandjal 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 teatavastegemisest, esitades kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.
  8. Otsus jõustub teatavastegemisest taotlejale.

Kaido Koppel  
osakonna juhataja

Lisad: 1. Karusselli tn 34 asendiskeem

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