



## OTSUS

xx.xx.2022 nr 3-5.4

Projekteerimistingimused suvila ehitamiseks Audru alevikus Aroonia tn 28 kinnistul

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale esitati 13.06.2022 projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/07550 Audru alevikus **Aroonia tn 28** kinnistul (katastriüksuse tunnus 15903:004:0011) uue suvila 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 Aroonia tn 28 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 Aroonia tn 28 kinnistul soovitakse püstitada hoonet üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt, ei ole soovitud ehitise jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Kavandatav ehitustegevus asub Tiigi elamuala väljakujunenud piirkonnas, kus on ühekorruselised ja kahekorruselised üksikelamud, suvilad ja aiamajad, millest teine korrus on katusekorrus ning krundil ehitusloakohustuslike ehitiste ehitisealune pind ei ületa 200 m<sup>2</sup>. Kavandatav ehitise peab sobituma mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealjuures piirkonna hoonestuslaadi.

Üldplaneeringu kohaselt on Aroonia tn 28 kinnistul lubatud ehitada üks elukondlik hoone, seega on projekteerimistingimused kooskõlas üldplaneeringu ja selle tingimustega.

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 ole 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 970 m<sup>2</sup>.

1.7. Ehitisregistri andmetel on kinnistul abihoone ja kasvuhuone.

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

2.1. ÜLDIST: Soovitakse püstitada uus suvila lammutatud suvila asemele.

2.2. HOONESTUSE ASUKOHT: Hoone ei ole lubatud kavandada lähemale kui 4 m kinnistu ida ja lääne piirist ja 10 m põhjapiirist, (vt lisatud asendiplaan

2.3. HOONE KAUGUS TÄNAVA/TEEPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: Hoone kaugus kavandada Aroonia tänava poolsest piirist vähemalt 24 m, naaberelamutega ühele ehitusjoonele.

2.4. HOONE LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: Hoone suurim pind kuni 200 m<sup>2</sup>.

2.5. KÕRGUSLIK SIDUMINE: Lahendada projektiga. Kasutada kõrgussüsteemi EH 2000.

2.6. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: Hoone lubatud suurim kõrgus on 8 m arvestatuna antud hoonet ümbritsevast keskmisest olemasolevast maapinnast (maapinna kõrgus kavandatava hoone asukohas ca 7,5 m, kõrgus on EH 2000 kõrguste süsteemis ja saadud Maa-ameti geoportaali lehelt <http://xgis.maaamet.ee>).

2.7. KATUSETÜÜP: Hoonel näha ette viilkatus.

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

2.9. KATUSEKALLE: Hoonel 20°-45°.

2.10. KATUSEKATE: Lahendada projektiga, selliselt, et sobitub välja kujunenud keskkonda.

2.11. VÄLISVIIMISTLUS: Fassaadikattmaterjalid 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.

2.13. TEED JA JUURDEPÄÄS: Avalikult kasutatavalt Aroonia tänavalt naabriga ühise juurdepääsutee kaudu, mille kasutamiseks on seatud teeservituut.

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 tehovõrke 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 tehovõrgud 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 ehtisregistrisse 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 ehitusprojekti.

5.4. Projektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.

5.5. Ehitisega seotud tehovõrkude 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.

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

**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 teatavastegemisest taotlejale.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Koppel  
osakonna juhataja

Lisa: Aroonia tn 28 kinnistu asendiplaan

Merle Mõttus  
5193 2246 [merle.mottus@parnu.ee](mailto:merle.mottus@parnu.ee)