



OTSUS

xx.xx.2022 nr 3-5.4

Projekteerimistingimused elamu ehitamiseks
Tõstamaa alevikus Haljandi kinnistul

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale esitati 12.06.2022 projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/07506 Tõstamaa alevikus Haljandi kinnistule (katastriüksuse tunnus 82602:004:0135) 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

Tõstamaa Vallavolikogu 07.03.2008 määrusega nr 60 kehtestatud „Tõstamaa valla üldplaneeringu“ (edaspidi üldplaneering) kohaselt asub hoonestatud Haljand kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, reserveeritud elamumaal.

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 sobitus 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 Haljandi kinnistul soovitakse püstitada elamut üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt, ei ole soovitud ehitise jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

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

Uue hoone kõrgus, katusetüüp ja katusekalle peavad olema sarnased tema kõrval asuvate hoonetega.

Kinnistul on täidetud elamukrundi suuruse vähim nõue, mis peab olema vähemalt 1 000 m² ja laius vähemalt 50 m, seetõttu on võimalik lisaks olemasolevale uue elamu püstitamine.

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 omanikule 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: Tõstamaa Vallavolikogu 07.03.2008 määrusega nr 60 kehtestatud „Tõstamaa valla üldplaneering“.
- 1.3. Kehtiv detailplaneering: kinnistul kehtiv detailplaneering puudub.
- 1.4. Katastriüksuste sihtotstarve: maatulundusmaa 100%.
- 1.5. Kinnistu üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: elamumaa.
- 1.6. Kinnistu suurus kokku 63292 m².
- 1.7. Ehtisregistri andmetel on kinnistul elamu, garaaž, kuur.

2. Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: soovitakse püstitada uut üksikelamut. Uus hoone peab moodustama ühtse arhitektuurse terviku olemasolevate hoonetega. Üle 20 m² hooned peab ehtisregistrisse kanda enne elamule ehitusloa taotlemist.
- 2.2. HOONESTUSE ASUKOHT: Elamu kavandada kinnistule kitsendusi arvestades ja mitte lähemale kui 4 m kinnistu piirist (vt lisatud asendi plaan). Elamu kavandada kinnistul olemasolevate hoonetega moodustunud ehitusjoonele. Arvestada olemasoleva Laagisoo maaparandussüsteemi ja eesvooluga (juurdepääs <http://xgis.maaamet.ee>).
- 2.3 HOONE KAUGUS TÄNAVA/TEEPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: Mitte lähemale, kui 28 m avalikult kasutatavast Nurmiste tänava teepoolsest krundipiirist.
- 2.4. EHITISE LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: Uuel elamul kuni 200 m².
- 2.5. KÕRGUSLIK SIDUMINE: Lahendada projektiga. Kasutada kõrgussüsteemi EH 2000.
- 2.6. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: Elamul lubatud suurim kõrgus on kuni 9 m, arvestades punktis 2.4 kõrgusmärke hoonete I korruse põrandapinna kõrgusmärgist arvates (maapinna kõrgus kavandatava ehitise asukohas ca 10 m, kõrgus on EH 2000 kõrguste süsteemis ja saadud Maa-ameti geoportaali lehelt <http://xgis.maaamet.ee>).
- 2.7. KORRUSTE ARV: Elamul esimene korrus täiskorrus, teine korrus katusekorrus,
- 2.8. KATUSETÜÜP, KATUSEKALLE, KATUSEKATE JA VÄRVITÖÖN: Viilkatus; katusekalle vahemikus 30°-45°; katuse kate ja värvitöön lahendada projektiga, arvestades olemasolevaid hooned.
- 2.9. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: Paralleelne Nurmiste tänavaga.
- 2.10. AKNAD JA UKSED, VÄLISVIIMISTLUS: Lahendada projektiga, värvitöön peab sobima selliselt et kujuneks kompleks kõigi plaanitud hoonetega.
- 2.11. TEED JA JUURDEPÄÄS: Avalikult kasutatavalt Nurmiste tänavalt. Krundi piirist väljapoole jääva juurdepääsutee ehitab välja asjast huvitatud isik ja annab tee tänavamaa omanikule üle. Juurdepääsu tee rajamiseks on vaja koostada projekt ja taotleda ehitusluba.
- 2.12. SADEMEVEED: Projekti mahus lahendada ehitise sademeveete kogumine ja ärajuhtimine. Sademeveete juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud.
- 2.13. HALJASTUS JA HEAKORD: Lahendada projektiga üldplaneeringu tingimustel.
- 2.14. PIIRDED: Arvestada piirkonnas väljakujunenud traditsioonidega.
- 2.15. PARKIMINE: omal kinnistul vähemalt kaks parkimiskohta ühe elamu kohta.
- 2.16. TULEOHUTUS: tagada normatiivsed tuleohutuskujud või tuleohutusabinõud normatiivsest väiksema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele.

3. Ehituslikud (insenertehnilised) nõuded projekteerimiseks

3.1. Ehitusprojekti koostamisel lahendatakse hoonega seotud tehnovõrgud ja -rajatised (vesi, kanalisatsioon, elekter, küte, ventilatsioon, gaas jne) ning juurdepääs avalikult teelt.

3.2. Ehitusprojekti koosseisus lahendada hoone vertikaalne nurgapunktide sidumine. 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 esitamist. Eskiisi joonised (asendiplaan, põhiplaanid, vaated, lõige) esitada vastavalt mõõtkavale, vaated koos kavandatavate välisviimistluse materjalidega.

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 hoonetusala 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 rajatised siduda L-EST97 tasapinnaliste ristkoordinaatide süsteemis ja EH2000 kõrgussüsteemis. Täiendavad sidemed anda joonmõõtudega 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.

5.5. Ehitisega seotud tehnovõrkude ja – rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada projekti koosseisus. Perspektiivsed ehitised märkida asendiplaanile. Asendiplaanile kanda maaparandussüsteemi elemendid. Projekteeritava truubi minimaalne läbimõõt peab olema 300 mm. Olenevalt hoone ja kommunikatsioonide (vesi, elekter, kanalisatsioon) täpsest asukohast tuleb projektis ette näha mõnede dreniotste sulgemine (vältimaks sette sattumist drenidesse ja kollektorisse) või mõnede drenide parandamine.

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

5.8. Enne ehitusloa välja andmist peab olema sõlmitud kokkulepe tee rajamiseks linnale kuuluval maal Nurmiste tänav, kü 82602:004:0364, kinnistul Mati Anspal'iga Pärnu Linnavalitsuse teedespetsialist 444 8317 mati.anspal@parnu.ee.

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.

(allkirjastatud digitaalselt)
Kaido Koppel
osakonna juhataja

Lisa: Haljandi kinnistu asendiplaan

Merle Mõttus
5193 2246 merle.mottus@parnu.ee