



OTSUS

xx.xx.2022 nr xx

Projekteerimistingimused kõrvalhoone (laohoone)
ümber- ja juurdeehituse projekteerimiseks
ärihooneks, Pärnu linnas Vanapargi tn 1 kinnistule

20. aprillil 2022 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2211002/05221 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Vanapargi tn 1** (katastritunnus 62511:133:0150) kinnistule kõrvalhoone (laohoone) ümber- ja juurdeehituseks ärihooneks (kauplusepind, büroopinnad ja külaliskorterid).

Ehitusseadustiku § 28 ning Pärnu Linnavolikogu 01. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 6 punkti 1 alusel väljastatakse arhitekt Kadri Karjuse poolt koostatud järgmised projekteerimistingimused.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

Vastavalt planeerimisseadusele § 125 lg 5 kohaselt võib kohalik omavalitsus loobuda planeerimisseaduse § 125 lg 1 ja 2 toodud üldplaneeringu kohase detailplaneeringu koostamise kohustuse nõudest ning lubada detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jääval kinnisasjal ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt 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. Arvestades sätte olemust saab see olla ka kasutatav juhul, kui kinnistul soovitakse edaspidi realiseerida olemuselt erinevat äriplaani, kui seda on seni tehtud. See võib tingida vajaduse teha juba olemasolevates hoonetes ümber- ja juurdeehitusi, mis iseenesest ei too kaasa projekteerimistingimuste taotlemise vajadust, kuid arvestades soovivat kasutuse otstarbe muutust, peab kohalik omavalitsus vajalikuks lahendada kavandatav hoone kasutus avaliku menetluse teel projekteerimistingimuste andmisega.

Vanapargi tn 1 kinnistul asub 12-korteriga korterelamu ja kõrvalhoone (laohoone) ja kuur. Kehtiva üldplaneeringu järgi on Vanapargi tn 1 kinnistu kesklinna segahoonestuse maa-ala, mille eesmärk on aktiivses kasutuses oleva, mitmekülgse ning atraktiivse linnakeskkonna arendamine, erinevate kokkusobivate funktsioonide koosmõju abil linnakeskkonna elavdamine, ning kesklinnas ja kesklinna lähialas elamufunktsiooni säilitamine ja soodustamine. Reeglina on segahoonestuse maa-alal paiknevate hoonete esimestel korrustel avalik funktsioon ja ülemistel korrustel elufunktsioon. Kuna kõrvalhoonet soovitakse ümber- ja juurde ehitada üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitis sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, ei ole soovitud ehituse jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

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: elumumaa 100%.
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: segahoonestuse maa-ala.
- 1.6. Kinnistu suurus 1251 m².
- 1.7. Ehisregistri andmetel asuvad kinnistul 12-korteriga elamu, laohoone, pesuköök ja kuur.
- 1.8. Vanapargi 1 korterelamu on määratud üldplaneeringus väärtuslikuks üksikobjektiks.
- 1.9. Kinnistu asub kehtiva üldplaneeringu kohaselt Pärnu Riia maantee Eeslinna miljööväärtuslikus alas.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kinnistul asuvat laohoonet soovitakse ümberehitada ja laiendada kuni 33% ulatuses ärihooneks (kauplusepind, büroopinnad ja külaliskorterid). Ümberehitatav hoone peab sobituma mahult ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealjuures piirkonna hoonestuslaadi ja miljööd. Võrdse kohtlemise põhimõttest tulenevalt ei ole lubatud kinnistule ehitustegevuse kavandamisel kitsendada naaberkinnistute ehitusõigust, arvestada tuleb naaberkinnistutel olemasolevate hoonetega, vajadusel rakendatakse kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning lubatud ei ole halvendada olemasolevate elamute insolatsioonitingimusi. Vastavalt üldplaneeringu tingimustele tuleb reeglina segahoonestuse maa-alal paiknevate hoonete esimestel korrustel tagada avalik funktsioon ja ülemistel korrustel elufunktsioon. Elukortereid kinnistule rohkem kavandada ei ole lubatud – vastavalt üldplaneeringule saab maksimaalselt kinnistul olla 12 elukorteri.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeemi, kõik hooneosad peavad mahutama hoonestusala sisse.
- 2.3. HOONE KAUGUS TÄNAVAPUOLSEST KRUNDIPIIRIST: ei muutu, vt lisatud asendiskeem.
- 2.4. KRUNDI LUBATAV SUURIM EHTISEALUNE PIND: 650 m². Kinnistul lubatud ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõigi kinnistul olevate hoonete alune pind k.a alla 20 m² ehitiste alune pind.
- 2.5. KÕRGUSLIK SIDUMINE: juurdeehitataval osal sama kõrgus mis olemasoleval laohoonel. Projekti mahus lahendada sademevete kogumine ja ärajuhtimine. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.
- 2.6. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: olemasolev korterelamu + ümberehitatav hoone + 1 abihoone.
- 2.7. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: Ümberehitatava hoone kõrgus ei muutu, v.a tule müüri võrra juurdeehitatavas osas. Abihoone suurim lubatud kõrgus max 4m maapinnast koos tule müüri.
- 2.8. KORRUSTE ARV: 2 korrust.
- 2.9. KATUSETÜÜP: madalakaldeline viilkatus.
- 2.10. KATUSEKALLE: katusekalle ei muutu, sama kalle jääb ka juurdeehitatavas osas.
- 2.11. KATUSEKATE: valts-plekkprofiil kate.
- 2.12. AKNAD JA UKSED: puitkaknad, miljöösse sobilikud, vältida ilma profiilijaotuseta aknaid.

- 2.13. VÄLISVIIMISTLUS: miljöösse sobilik, taaskasutada olemasolevat punast tellist välisviimistluses, kivisillutiseks jmt. Fassaadikattematerjalina ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Hoone värvitoonide valik lahendada projektiga.
- 2.14. TEED JA JUURDEPÄÄS: juurdepääs autoga Vanapargi tänavalt, jalakäijatele Lai tänavalt.
- 2.15. HALJASTUS JA HEAKORD: haljastuse osakaal minimaalselt 30% kinnistu pinnast. Juhul kui kinnistul ei tagata vajalikku haljastusprotsenti, siis puudujääv haljastuse osakaal kompenseeritakse mujal linna territooriumil (tänaval, avalikul haljasalal).
- 2.16. PARKIMINE: tagada vähemalt kaksteist parkimiskohta. Parkimiskohtade leevenduse osas kehtiva üldplaneeringu kohaselt säästva linnalise liikuvuse kavandamise eesmärgist võib linn vajaduse korral parkimisnõuet muuta / leevendada arvestades ala asukohta, krundi eripära ja võimalusi, kavandatavast tegevusest tulenevat vajadust ning muid asjakohaseid kaalutlusi. Projektis tuleb kirjeldada, kus tagatakse puuduolevad parkimiskohad.

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 Ehitusprojekti koosseisus esitada vertikaalplaneerimise lahendus ja tänava äärse piirdeaia lahendus joonisena, ülejäänud piirdeaedade lahendus kirjeldada seletuskirjas.
- 3.3 Ehitusprojekti joonistel ja asendiplaanil tuleb näidata hoonet teenindavate tehniliste seadmete (nt soojuspumpade välisagregaadid, päikesepaneelid jms) ja jäätmete kogumise asukoht. Tagada tuleb 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. 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 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 (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 joonmõõttudega 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 Ehitisega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada ehitusprojekti koosseisus.
- 5.6 Kooskõlastamiseks esitatava ehitusprojekti asendiplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide projektjoonised esitada tekst .doc- või .rtf-formaadis ja graafiline osa .dwg- või .dgn-formaadis failidena lisaks paberkandjale digitaalsel andmekandjal. Väljastatud projekteerimistingimused ja muu projektiga seonduv informatsioon lisada projekti kausta.
- 5.7 Ehitusloa taotlemiseks esitatav projekt koos kooskõlastatud eskiisiga esitada elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu või Suur-Sepa 16 I korruse infolauda või vastuvõtuaegadel planeerimisosakonda kab. 325 tel 444 8337, 444 8338.
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.

Kaido Koppel
osakonna juhataja

Lisa: Vanapargi tn 1 asendiskeem

Kadri Karjus
444 8350, kadri.karjus@parnu.ee