



EELNÕU

**OTSUS**

xx.07.2023 nr xxx

Projekteerimistingimused kahekorruselise  
büroohoone ja abihoonepüstitamiseks, Pärnu linnas  
Paikuse alevis Paide maantee 14 kinnistule

26. juunil 2023 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2311002/05659 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas Paikuse alevikus Paide mnt 14 (katastritunnus 56801:001:1110) kinnistul büroohoone püstitamiseks.

Paikuse Vallavolikogu 16.06.2009. a määrusega nr 8 kehtestatud Paikuse valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt asub Paide mnt 14 kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alas. Kinnistu on üldplaneeringu kohaselt reserveeritud segahoonestusala S1 (Mitmekülgse tegevusega, peamiselt äri- ja väikeettevõtluse ehitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala).

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel võib detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja selle juurde kuuluvad rajatised, kui ehitis 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. Piirkonna väljakujunenud hoonestuslaad on naabruses olevad kahe- ja kolmekorruselised korterelamud ja kinnistu jõepoolses osas kuni kahekorruselised üksikelamud. Büroohoone arhitektuurse lahenduse väljaselgitamiseks on ette nähtud korraldada arhitektuurivõistlus.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt korraldatakse planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaste projekteerimistingimuste andmise menetlus avatud menetlusena. Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 1 ja 2 kohaselt edastatakse eelnõu kooskõlastamiseks asutustele ja isikutele, 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).

Ehitusseadustiku § 28 ning Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 6 punkti 1 alusel väljastatakse arhitekt Aleksander Saaki poolt koostatud järgmised projekteerimistingimused.

## **1. Projekteerimise lähtematerjal**

- 1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2. Kehtiv üldplaneering: Paikuse Vallavolikogu 16.06.2009 määrusega nr 8 kehtestatud „Paikuse valla üldplaneering“.
- 1.4. Paikuse Vallavolikogu 16. septembri 2013 määrusega nr 18 kehtestatud „Paikuse alevi ehitustingimuste teemaplaneering
- 1.3. Kehtiv detailplaneering: kinnistul kehtiv detailplaneering puudub.
- 1.4. Katastriüksuse sihtotstarve: Ühiskondlike ehitiste maa 70%, elamumaa 30%.
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: segahoonestusala S1, mis tähendab mitmekülgse tegevusega, peamiselt äri- ja väikeettevõtluse ehitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala.
- 1.6. Kinnistu 14117 m<sup>2</sup>.
- 1.7. Kinnistul asub ehitisregistri andmetel büroohoone nimetusega Paikuse kontor.

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

- 2.1. ÜLDIST: plaanitakse lammutada Paide mnt 14 asuv büroohoone ning rajada uus, kaasaegsetele töötingimustele ja ehitusnõuetele vastav büroohoone ja abihoone mille jaoks. Parima tulemuse saamiseks korraldatakse Eesti Arhitektide Liidu juhendi alusel arhitektuurikonkurss.
- 2.2. HOONESTUSALA: hooned kavandada kinnistule kitsendusi arvestades (vt lisatud asendiskeem). Hoone kavandada mitte lähemale kui 4 m kinnistu piirist. Hoone kavandada mitte lähemale kui 20 m Pärnu - Tori tugimaanteega külgnevale kinnistupiirist. Kinnistule on olemas juurdepääs avalikult 59 Pärnu-Tori tee ja Teeveere tänavalt.
- 2.3. KRUNDI LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: büroohoone kuni 500 m<sup>2</sup> ja abihoone kuni 300 m<sup>2</sup>.
- 2.4. KÕRGUSLIK SIDUMINE: lahendatakse projektiga, kõrgussüsteem EH 2000.
- 2.5. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: kuni 10 meetrit.
- 2.6. KORRUSTE ARV: keldrikorrus ja kuni 2 täiskorrust.
- 2.7. KATUSETÜÜP: katusetüüp lahendada projektiga, piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga sobivalt.
- 2.8. KATUSE KALLE: katusekalded lahendada projektiga.
- 2.9. VÄLISVIIMISTLUS: välisviimistlus lahendada projektiga. Fassaadikatematerjalina ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Hoone värvitoonide valik lahendada projektiga.
- 2.10. TEED JA JUURDEPÄÄS: juurdepääs kas 59 Pärnu-Tori tee olemasoleva mahasõidu kaudu või Teeveere tänava kaudu.
- 2.11. SADEMEVEED: Sademevesi hoone katuselt ja sillutatud platsidelt koguda ja juhtida sademeveetrassi, sademevett kinnistul ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele, lubatud on sademevete immutamine osaliselt ka oma krundi haljasalal.
- 2.12. HALJASTUS JA HEAKORD: lahendada projektiga vastavalt üldplaneeringule. Vastavalt üldplaneeringule peab kinnistu 20% ulatuses jääma üldkasutatavaks maaks.
- 2.13. PIIRDED: ei ole lubatud
- 2.14. PARKIMINE: vastavalt standardile
- 2.15. TULEOHUTUS: tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud normatiivsest väiksema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele.

### **3. Projekti kooskõlastamise tingimused**

- 3.1. Parima tulemuse saamiseks on korraldada Eesti Arhitektide Liidu juhendi alusel arhitektuurikonkurss, mille žüriisse tuleb kaasata ka Pärnu linnavalitsuse planeerimisosakonna määratud esindaja.

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

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

### **5. Muud nõuded**

- 5.1. Ehitusprojekt vormistada kehtival geodeetilisel alusplaanel koos tehnovõrkudega, moodsus M 1.500. Geodeetiline alusplaan koostatakse ja väljastatakse MicroStation programmi .dgn failina. Enne mõõdistustööde teostamist pöörduda Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna poole olemasolevate mõõdistustööde täpsustamiseks ja vajadusel mõõdistusloa saamiseks (Suur-Sepa 16, Pärnu linn 80098, Pärnu linn, tel 444 8205).
  - 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 tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada projekti koosseisus.
  - 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 esitada elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu või Suur-Sepa 16 I korruse infolauda või vastuvõtuaegadel planeerimisosakonda tuba 325.
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.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Koppel  
osakonna juhataja

Lisa: asendiskeem

Aleksander Saak  
521 4486, aleksander.saak@parnu.ee