



## OTSUS

xx.xx.202x nr xx

Projekteerimistingimused uue tootmishoone  
püstitamiseks Pärnu linnas Tõstamaa alevikus Raba  
tn 14 kinnistule

11.12.2023 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2311002/09743  
projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas Tõstamaa alevikus Raba tn 14 (katastritunnus  
82602:003:0017) kinnistule tootmishoone püstitamiseks.

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.

### PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

Tõstamaa Vallavolikogu 07.03.2008 määrusega nr 60 kehtestatud „Tõstamaa valla  
üldplaneeringu“ (edaspidi üldplaneering) kohaselt asub Raba tn 14 kinnistu detailplaneeringu  
koostamise kohustusega alal, kuid 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.

Piirkonna väljakujunenud keskkond on tööstusliku ilmega, kus on erinevad tootmishooned ja  
garaažid. Kuna piirkond on vahetult ühe Tõstamaa alevikku suunduva maantee läheduses, on  
oluline antud piirkonna esinduslik kujundamine. Raba tn 14 kinnistule kavandatud sobitub  
olemasolevasse keskkonda, kuna on järgitud piirkonna hoonestuslaadi ja olemasolevat olukorda.

Metsakodu kinnistule soovitakse püstitada elamu üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt  
ning tulenevalt sellest, et ehitis sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, ei ole soovitud  
ehituse jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

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 edastati eelnõu kooskõlastamiseks asutustele ja isikutele, kelle huve võivad  
kavandatud tööd riivata, arvamuse avaldamiseks. Kuna 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. Katastriüksuse sihtotstarve: tootmismaa 100%.
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: tootmisala T1 (Tööstuse, tuulegeneraatorite, mäetööstuse, sadamate jt tootmishitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala ning nendest tulenev mõjuala).
- 1.6. Kinnistu suurus 5535 m<sup>2</sup>.
- 1.7. Kinnistu on ehtisregistri andmetel hoonestamata.

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

- 2.1. ÜLDIST: kavandatakse püstitada uus tootmishoone suurusega kuni 1600 m<sup>2</sup>.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeemi. Arvestama peab avalikult kasutatava tee ehituskeeluvööndit 10 meetrit ja maaparandussüsteemiga seotud kitsendusi. Lisaks tuleb arvestada kavandatava elektripaigaldisega.
- 2.3. HOONE LUBATAV SUURIM EHTISEALUNE PIND: 1600 m<sup>2</sup>.
- 2.4. KÕRGUSLIK SIDUMINE: hoone ±0.00 = (kõrgusmärk) anda projektiga. Projekti mahus lahendada sademevete kogumine ja ärajuhtimine. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.
- 2.5. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: 11 meetrit olemasolevast maapinnast.
- 2.6. KATUSETÜÜP: hoonel ette näha viil- või kelpkatus.
- 2.9. KATUSEKALLE: hoonel katusekalle näha ette vahemikus 25° – 45°.
- 2.10. KATUSEKATE: lahendada projektiga, selliselt, et sobitub välja kujunenud keskkonda.
- 2.11. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: lahendada projektiga.
- 2.12. AKNAD JA UKSED: avatäidete kuju ja jaotus lahendada projektiga.
- 2.13. VÄLISVIIMISTLUS: lahendada projektiga. Fassaadikattematerjalina mitte kasutada imiteerivaid materjale sh plastmassi. 19131 Kalli-Tõstamaa-Värati poolse fassaadi ilmestamiseks ette näha trükis/graaфика (nt. maja nr või aadress) maja seinal. Lahendus kooskõlastada linnaarhitektiga.
- 2.14. PIIRDED: vajadusel rajada kuni 2 m kõrgune läbipaistev piire, paigutada väikeloomade liikumise tagamiseks maapinnast piisavalt kõrgele.
- 2.15. TEED JA JUURDEPÄÄS: Tööstuse tänavalt.
- 2.16. HEAKORD JA HALJASTUS: peab säilima teede ja tänavate äärne kõrghaljastus ning puude maha võtmiseks peab olema luba. Maha võetud puud krundil asendada.
- 2.17. PARKIMINE: oma kinnistul mitte rohkem kui 20 parkimiskohta.

## 3. **Ehituslikud (insenertehnilised) nõuded projekteerimiseks**

- 3.1. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele, sh tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusnõuded normatiivsest väiksema kuja puhul.
- 3.2. Ehitusprojekti koostamisel lahendatakse hoonega seotud tehnovõrgud ja -rajatised (vesi, kanalisatsioon, elekter, küte, gaas jne) ning juurdepääs avalikult teelt.
- 3.3. Asendiplaanil esitada hoone nurgapuntide koordinaadid ning maapinna kõrgusmärgid.

## 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 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 mõõdistustöö registreerimiseks (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 ehitusprojektis.

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 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 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 Raba tn 14 kinnistu hoonestusalaga

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