



OTSUS

xx.xx.2023 nr xx

Projekteerimistingimuste eelnõu üksikelamu või kuni kahe korteriga elamu püstitamiseks Pärnu linn Raba tn 7 kinnistul

30. augustil 2023 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2311002/07275 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Raba tn 7** (katastritunnus 62507:025:5010) kinnistule üksikelamu püstitamiseks. Ehitusseadustiku § 28 ning Pärnu Linnavolikogu 01. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 6 punkti 1 alusel järgmised projekteerimistingimused.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

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.

Maakasutuse otstarbelt koosneb olemasolev piirkond Raba, Ehitajate tee, Männi ja Oja tänavate vahel pereelamumaadest. Hoonestuslaad piirkonnas on väljakujunenud tänava äärsel hoonestusjoonel lahtisel perimetraalsel hoonestusviisil paiknevatest viilkatusega (üks+katusekorrus) elamutest, elamute taha jäävad privaatsed õuealad koos abihoonetega.

Raba tn 7 kinnistule soovitakse püstitada elamu üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitis sobitub piirkonnas 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).

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

1. PROJEKTEERIMISE LÄHTEMATERJAL

- 1.1 Projektide koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2 Kehtiv üldplaneering: 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: elamumaa 100%.
- 1.5 Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: pereelamumaa.
- 1.6 Kinnistu suurus : 783 m².
- 1.7 Ehitisregistri andmetel on kinnistu: hoonestamata

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kinnistule soovitakse püstitada elamu. Vastavalt kehtivale Pärnu linna üldplaneeringule 2025+ on pereelamumaa juhtotstarbega kinnistutele lubatud kavandada ühepereelamuid või kuni kahe korteriga elamuid. Kinnistule ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et ehitis sobitub mahult ja otstarbalt piirkonnas väljakujunenud keskkonda, arvestab piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja miljööga ning teiste üldplaneeringuga määratud tingimustega. Võrdse kohtlemise põhimõttest tulenevalt ei ole lubatud kinnistule ehitustegevuse kavandamisel kitsendada naaberkinnistu ehitusõigust, arvestada tuleb naaberkinnistutel olemasolevate hoonetega, vajadusel rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning halvendada ei ole lubatud olemasolevate elamute insolatsioonitingimusi. Naaberkinnistu piirile lähemal kui 4m ehitustegevuse kavandamisel tuleb küsida naaberkinnistu omaniku(ke) arvamust.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeem. Hoonestusala määramisel on lähtutud üldplaneeringuga seatud tingimustest, piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist. Hoonestusala on määratud Raba tänava äärsest kinnistupiirist 3,5m kaugusel väljakujunenud hoonestusjoonele. Naaberkinnistupiiridest on hoonestusala määratud 4m kaugusele, tagumisest kinnistupiirist 19m kaugusele. Määratud hoonestusalast üle võivad ulatuda hoone küljes olevad arhitektuursed elemendid, mida vastavalt majandus-ja taristuministri määrus 05.06.2015 nr 57 § 19 lõige 6 alusel ei arvestata ehitisealuse pinna sisse.
- 2.3. HOONETE KAUGUS TÄNAVAPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: elamu põhimaht kavandada vähemalt 2/3 ulatuses tänava äärsele kohustuslikule ehitusjoonele vt p 2.2 ja asendiskeem. Tänavaaäärsest ehitusjoonest üle võivad ulatuda hoone küljes olevad arhitektuursed elemendid, mida vastavalt majandus-ja taristuministri määrus 05.06.2015 nr 57 § 19 lõige 6 alusel ei arvestata ehitisealuse pinna sisse.
- 2.4. KRUNDIL LUBATUD TÄISEHITUS: vastavalt Pärnu linna üldplaneeringuga pereelamumaale määratud tingimustele on lubatud suurim ehitisealune pind kinnistul kokku kuni 219 m². Kinnistul lubatud ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõigi kinnistul olevate hoonete alune pind k.a alla 20 m² hoonete alune pind. Käsitletavas piirkonnas jääb olemasolevate samatüübiliste elamute maht 500 m³ ja 700 m³ vahele ning elamute ehitisealune pind 90 ja 150m² vahele. Kinnistute suuruseks on valdavalt 600 m². Kvartalile iseloomulik hoonestusstruktuur moodustub tänava äärsetest viilkatusega (üks+katusekorrus) elamutest ja kinnistute tagahoovis elamutest eraldiseisvatest ühe korruselistest abihoonetest. Tuginedes eelöeldule ilmneb, et Raba tn 7 kinnistule on võimalik kavandada piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi sh mahtudega sobituv elamu ehitisealuse pinnaga kuni ca150 m². Soovi korral on elamule lisaks võimalik kinnistule kavandada piirkonna hoonestuslaadile sobiv kuni 60 m² abihoone.
- 2.5. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: vastavalt Pärnu linna üldplaneeringule ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile on kinnistule lubatav rajada kuni kaks hoonet, üks elamu ja üks abihoone. Käesolevad projekteerimistingimused käsitlevad üksnes elamut ja selle rajamist.
- 2.6. KÕRGUSLIK SIDUMINE: Elamu I korruse põrandapinna kõrguse ehk +-0.00 sidumisel arvestada ümberehitatava Raba tänava kõrgustega, hetkel kinnistu ees olemasoleva kõnnitee keskmine absoluutne kõrgus +6.80. Elamu sokli kõrgus maapinnast maksimaalselt 40 cm. Ehitusprojekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega, kinnistu maapinna planeerimisel arvestada samuti ümberehitatava Raba tänava kõrgustega. Sademevett ja lund kinnistult ega hoone katustelt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega linna tänavamaale v.a linnatänavamaa sademeveetrassi.

- 2.7. **KORRUSTE ARV:** vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole, tänava äärsel ehitusjoonel oleva elamu põhimahul kuni kaks korrust (üks põhikorrus + katusekorrus). Katusekorrus on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel, olles seetõttu täiskorrusest nii pinnalt kui kubatuurilt väiksem. Katusekorrus loetakse täiskorruseks siis, kui katusealuse või katusekorruse väljaehitamise käigus rajatavate katuse vintskappide, uukide või teiste vertikaalsete seinaosade (sh aknad) kogupikkus on $\geq 30\%$ alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seiniosa.
- 2.8. **LUBATUD SUURIM KÕRGUS:** vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole, tänava äärsel ehitusjoonel oleva elamu põhimahu suurim lubatud kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast 8,5 m, suurim lubatud absoluutne kõrgus +15.30. Hoone kõrguse määramisel võetud aluseks kinnistu ees olemasoleva kõnnitee keskmine absoluutne kõrgus +6.80
- 2.9. **KATUSETÜÜP:** vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole, tänava äärsel ehitusjoonel oleva elamu põhimahul võrdkülgne viilkatus, kummalegi poole katuse pinda on lubatud kavandada arhitektuurselt sobivaid katuseväljaehitusi. Elamu väikesemahuliste hoonemahtude katusetüüp kavandada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Projekteerimisel arvestada, et sademevesi ja lumi ei satuks naaberkinnistule, vajadusel kavandada lumetõkked.
- 2.10. **KATUSEKALLE:** vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole, tänava äärsel ehitusjoonel oleva elamu põhimahul katusekalle vahemikus 40°- 45°. Elamu väikesemahuliste hoonemahtude katusekalle kavandada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile.
- 2.11. **HARJAJOON/RÄÄSTAJOON:** vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole, tänava äärsel ehitusjoonel oleva elamu põhimahu katuse harjajoon paralleelne Raba tänavaga, väikesemahulistel hoonemahtudel arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Räästajoone kõrgus kavandada lähtuvalt tänava äärsete olemasolevate elamute räästa kõrgusest ning vastavalt p 2.9 ja p 2.10. Räästajoone lahendada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile, tagades head proportsioonid sein- ja katusepinna vahel.
- 2.12. **KATUSEKATE:** vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole - valtsplekk, valtsprofiilplekk, kiviprofiilplekk, katusekivi või kaasaegsetele nõuetele vastav eterniit, trapetsprofiilse pleki kasutamine ei ole lubatud.
- 2.13. **AKNAD JA UKSED:** vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole, tänavalt vaadeldavatel fassaadidel traditsiooniline ava suurus ja raamijaotus, vältida raamijaotuseta aknaid ning akendeta seinapindasid. Puitkonstruktsioonis ja puitfassaadiga hoonetel soovituslik kasutada puitprofiilseid avatäiteid.
- 2.14. **VÄLISVIIMISTLUS:** vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Fassaadiviimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Fassaadikattematerjalina kasutada fassaadikivi, krohvi või puitlaudist. Palkhoone püstitamine ilma fassaadikatteta ei ole lubatud. Lubatud ei ole kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale jäljendavaid materjale. Fassaadi värvitoonide valik lahendada miljöösse sobivalt.
- 2.15. **TEED JA JUURDEPÄÄS:** juurdepääs Raba tänavalt, juurdepääsutee maksimaalne lubatud laius 3,5m. Raba tänava ümberehitamisest tulenevalt enam juurdepääsutee kavandamist sõlmida kokkulepe Pärnu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna taristu- ja ehitusteenistusega. Ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistule juurdepääsutee ning kinnistu siseste teede ja platside ristlõiked koos katenditega. Ehituse käigus hävinenud katendid linnatänavamaal tuleb taastada.
- 2.16. **HALJASTUS JA HEAKORD:** lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud miljööst ja krundi struktuurist, kinnistu tagumises osas tuleb säilitada piirkonda sobiv haljastatud õueala. Kinnistul tuleb tagada haljastuse osakaal minimaalselt 30% kinnistu pinnast. Haljastatava ala määramisel arvestada, et kõvakattega ala krundil ei ületaks haljastuse osakaalu. Kinnistul näha ette naabreid mitte häiriv varjatud asukoht prügikonteineritele jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks.
- 2.17. **PIIRDED JA VÄRAVAD:** ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kinnistu tänavaäärse piirdeaia lahendus joonisena, võttes eeskujuks miljöole omane ja piirkonnas enamlevinud piirdeüüp, vertikaalne puitlippaed või metallraamil võrkaed koos haljaspiirdega. Piirdevärvad ei tohi avaneda tänava poole. Tänavaaäärse piirdeaia kõrguse kavandamisel lähtuda piirkonna piirdeaedade kõrgusest (1,2 kuni 1,4m). Piirdeaed naaberkinnistute vahel kavandada naabrite omavahelisel kokkuleppel (naabreid mittehäirival viisil) ja piirkonda sobivalt, lubatud ei ole kavandada kõrgeid müüritisi ega plankaedu. Piirete lahendus naaberkinnistute vahel kirjeldada seletuskirjas või esitada joonisena.
- 2.18. **PARKIMINE:** omal kinnistul, vähemalt kaks parkimiskohta. Sõiduki parkimiseks hoone ees tagada min 6m vaba ruum kinnistupiiri ja hoone vahel, linnatänavamaal parkimine ei ole lubatud.

3. Ehituslikud (insenertehnilised) 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 Ehitustegevust s.h hoonete ümberehitamist naaberkinnistupiiril või naaberkinnistupiirile lähemal kui 4m kavandamisel tuleb rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning küsida naaberkinnistu omanike arvamust.
- 3.3 Ehitusprojekti koosseisus esitada vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega, võimalusel linnatänavamaal olemasolevasse sademeveetrassi. Sademevett kinnistul on keelatud juhtida naaberkinnistutele. Kinnistu vertikaalplaneerimisel arvestada naaberkinnistute olemasolevate kõrgusmärkidega. Põhjendamata vajadusel ei ole lubatud maapinda võrreldes naaberkinnistutega oluliselt tõsta. Vertikaalplaneerimine esitada standardsete samakõrgusjoontega vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr 34 § 23.
- 3.4 Ehitusprojekti koostamiseks taotleda vajadusel trassivaldajatelt (vee, kanalisatsiooni, elektri ja side trassi) tehnilised tingimused.
- 3.5 Hoonete lammutamisel esitada lammutusloa taotlus ja lammutuskava koos jäätmekäitlusega (Pärnu Linnavolikogu määrus 20.06.2013 nr 16 „Jäätmehoolduseeskiri“) ehitusprojekti koosseisus või eraldi lammutusprojektiga.
- 3.6 Ehitusprojekti joonistel ja asendiplaanil tuleb näidata jäätmete kogumise ja hoonet teenindavate tehniliste seadmete (nt soojuspumpade välisagregaadid, päikesepaneelid jms) asukoht. Tehnilistele seadmetele ja prügikonteineritele tuleb tagada 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 rakendamise. Vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra ja hoone konstruktsioonide kahjustamist tuleks reeglina kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone vahetuslähedusse hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusele. 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. Reeglina ei ole päikesepaneele elamumaal lubatud paigaldada maapinnale.

4. Projekti kooskõlastamise tingimused

- 4.1 Enne ehitusprojekti esitamist ehitusloa saamiseks esitada hoone eskiis planeerimisosakonna arhitektidele kooskõlastamiseks. 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 (mõõdistustööde spetsialist tel 5561 5961).
- 5.2 Projekteeritavad hooned ja rajatised siduda L-EST97 tasapinnaliste ristkoordinaatide süsteemis ja EH2000 kõrgussüsteemis. Täiendavad sidemed anda joonmõõdetudega 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 ehitusprojektiis.
- 5.4 Ehitusprojektiis esitada projekteeritava ehitise piirkonda arhitektuurse sobivuse (sh mahu ja kõrguse) põhjendus/ruumiline analüüs. Ehitusprojektiis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
- 5.5 Ehitusprojektiis esitada ehitisega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ning haljastuse lahendus.
- 5.6 Kooskõlastamiseks esitatava ehitusprojekti asendiplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide projektjoonised esitada tekst .doc- või .rtf-formaadis ja graafiline osa .dwg- või .dgn-formaadis. Jooniste loetavuse huvides esitada vajadusel tehnovõrkude koondplaan, vertikaalplaneerimise ja haljastuse joonised eraldi. Väljastatud projekteerimistingimused, tehnilised tingimused ja muu projektiga seonduv informatsioon lisada projekti kausta.

- 5.8 Ehitusloa taotlemiseks esitatav projekt koos kooskõlastatud eskiisiga esitada elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu või Suur-Sepa 16 I korruse infolauda või vastuvõtuaegadel planeerimisosakonna ehitusjärelvalve teenistusele tel 5190 6015, 5307 0865.
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
Planeerimisosakonna juhataja

Lisa: Raba tn 7 asendiskeem

Kristi Kalamees
5386 8478, kristi.kalamees@parnu.ee