



OTSUS

xx.09.2023 nr 3-5.4/

Projekteerimistingimused korterelamu/ärihoone
püstitamiseks Pärnu linnas, Riia mnt 159a
kinnistule

27. juulil 2023 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2311002/06303
projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Riia mnt 159a** (katastritunnus
62401:001:2160) kinnistule korterelamu/ärihoone püstitamiseks.

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

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.

Riia mnt 159a kinnistul soovitakse püstitada korterelamu/ärihoonet üldplaneeringus määratud
tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitis sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda,
ei ole soovitud ehituse jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Riia mnt, Papiniidu, Metsa ja Mere tänavate vahel väljakujunenud piirkonnas on Riia mnt mere
poolsete kinnistute hoonestuslaad väljakujunenud tänava äärsel kinnistupiiril lahtisel
perimetraalsel hoonestusviisil paiknevatest väiksematest viilkatusega (üks+ katusekorrus)
elamutest ning suurematest kahe korruselistest madalakaldelise katusega väikestest
korterelamutest, tänava äärsete elamute taha jäävad privaatsed õuealad koos abihoonetega.
Kvartali lõunapoolses osas, Metsa tänava ääres paiknevad suuremahulised 5-korruselised
korterelamud. Riia mnt 159a kinnistule kavandatu tuleb sobitada olemasolevasse keskkonda,
järgides kvartali hoonete hoonestuslaadi – viilkatus, fassaadi materjali valik jmt.

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).

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: elamumaa 80%, ärimaa 20%.
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: segahoonestuse maa-ala (S).
- 1.6. Kinnistu suurus 1437 m².
- 1.7. Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: Kinnistule ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et ehitis sobitub mahult ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestab piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi s.h hoonete mahtude ja miljöoga ning teiste üldplaneeringuga määratud tingimustega. Vastavalt Pärnu linna üldplaneeringule 2025+ on segahoonestuse maa juhtotstarbega kinnistutel võimalik kavandada funktsionaalselt mitmekülgset (erinevad kasutusotstarbed on omavahel läbi põimunud luues seega aktiivses kasutuses oleva ja mitmekülgse linnakeskkonna) väljakujunenud piirkonda sobivat kasutust. Lubatud on ka monofunktsionaalsed hooned, kuid järgima peab, et valdava kasutusotstarve moodustaks väljakujunenud piirkonnale iseloomulik kasutus. Reeglina on segahoonestuse maa-alal paiknevate hoonete esimestel korrustel avalik funktsioon ja ülemistel korrustel elufunktsioon.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb väikeste korterelamute kavandamisel arvestada, et ühe korteri kohta oleks tagatud vähemalt 100-150m² krundi pinda, vastav näitaja sõltub kontaktvööndis olevate ja kavandatavate hoonete vastavate näitajate analüüsist ning kavandatava hoonestuse ja krundistruktuuri eripärast ning teistest üldplaneeringuga seatud nõuetest. Ka korterite arvu kavandamisel tuleb lähtuda piirkonnas olevate samatüübiliste elamute vastavate näitajate analüüsist, kavandada tuleb erineva suurusega kortereid, tagades igale korterile panipaik ja üks parkimiskoht kinnistul. Samuti tuleb kinnistul tagada min 30% ulatuses väljakujunenud keskkonda sobiv haljasala koos puhkeala ja mänguväljakuga. Kinnistule parkimisala kavandamisel tuleb arvestada linnatänavate standardis EVS 843:2016 seatud nõuetega (parkimiskoha mõõdud, manööverdusala, parkimiskoha kaugus naaberkiinnistu elamust jne), parkimiskohale juurdepääsuks vajalikku manööverdusala ei ole lubatud kavandada linnatänavamaale. Arvestada tuleb, et kõvakattega ala (sillutatud platsid, terrassid jms) krundil ei ületaks haljastuse osakaalu.

Seega on kinnistule võimalik kavandada vastavalt üldplaneeringuga määratud väikeelamumaa tingimustele piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga sobiv väike korterelamu, mille esimesele korrusele on lubatud kavandada äriotstarbeline kasutus.

Võrdse kohtlemise põhimõttest tulenevalt ei ole lubatud kinnistule ehitustegevuse kavandamisel kitsendada naaberkiinnistute ehitusõigust, arvestada tuleb naaberkiinnistutel olemasolevate hoonetega, vajadusel rakendatakse kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning lubatud ei ole halvendada olemasolevate elamute insolatsiooni tingimusi, vajadusel teostatakse täiendavad analüüsid. Naaberkiinnistu piirile lähemal kui 4m ehitustegevuse kavandamisel tuleb küsida naaberkiinnistu omaniku(ke) arvamust.

- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeem. Hoonestusala määramisel on lähtutud üldplaneeringuga seatud tingimustest ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist.

Tulenevalt väljakujunenud hoonestuslaadist, kus olemasolevad elamud paiknevad valdavalt tänava äärsel kinnistupiiril on hoonestusala korterelamu/ärihoone püstitamiseks määratud Riia mnt äärsel kinnistupiiril väljakujunenud ehitusjoonele. Lähtuvalt väljakujunenud keskkonnast on kinnistu tagumises osas hoonestusala määratud

naaberkinnistupiirist 12 m kaugusele, et säilitada hoonestuslaadile omane õueala koos kompaktsel haljasalal ja/või parkimisalaga. Teistest naaberkinnistute piiridest on hoonestusala määratud 4 m kaugusele, kus ehitustegevuse kavandamisel tuleb lähtuvalt naaberkinnistutel olemasolevatest hoonetest vajadusel rakendada kõrgendatud tuleohutusnõudeid.

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: vt lisatud asendiskeem. Lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud elamute paiknemisest tuleb korterelamu/ärihoone kavandada Riia mnt äärsel kinnistu esipiiril väljakujunenud ehitusjoonele. Alates hoone teisest korrusest võivad üle ehitusjoone ulatuda arhitektuursed elemendid, mida vastavalt majandus- ja taristuministri määrus 05.06.2015 nr 57 § 19 lõige 6 alusel ei arvestata ehitisealuse pinna sisse, nt väikesemahulised rõdud analoogselt Riia mnt 149 kinnistul paikneva korterelamuga.
- 2.4. KRUNDIL LUBATUD TÄISEHITUS JA HOONE EHITISEALUNE PIND: Kinnistu täisehituse määramisel on lähtutud üldplaneeringuga seatud tingimustest ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist sh olemasolevate samatüübiliste hoonete vastavate näitajate analüüsist.
Käsitletavas piirkonnas Riia maantee ääres jääb olemasolevate samatüübiliste elamute ehitisealune pind vahemikku 150–300m² ning hoonete mahud 900 m³ ja 1646 m³ vahele. Kinnistute suurused on vahemikus 1000 m² kuni ca 2000 m². Tuginedes eelöeldule ilmneb, et Riia mnt 159a 1437 m² suurusel kinnistul on võimalik kaaluda täisehitust kokku kuni 28 % ehk 400m² ehitisealuse pinna ulatuses, millest kuni 320m² ehitisealuse pinna ulatuses on võimalik kavandada piirkonna hoonestuslaadile iseloomulike näitajatega korterelamu/ärihoone. Soovi korral on võimalik lisaks korterelamu/ärihoonele kavandada kinnistule ka piirkonna hoonestuslaadile iseloomulike näitajatega abihoone. Juhul kui abigoone ehitisealune pind oletab 60 m², siis tuleb taotleda eraldi projekteerimistingimused. Kinnistule lubatud ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõigi kinnistul olevate hoonete alune pind k.a alla 20 m² hoonete alune pind.
- 2.5. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: vastavalt Pärnu linna üldplaneeringule ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile on kinnistule lubatud rajada kuni kaks hoonet, üks korterelamu/ärihoone ja üks abihoone. Käesolevate projekteerimistingimused käsitlevad üksnes korterelamu/ärihoone püstitamist.
- 2.6. KÕRGUSLIK SIDUMINE: Hoone I korruse põrandapinna kõrgus ehk +0.00 sidumine kavandada absoluutkõrguse vahemikus +6.40 kuni +6.70, sokli kõrgus max 40 cm. Hoone sidumiskõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +6.20. Projekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevee kogumise ja ärajuhtimisega. Sademevesi hoone katuselt ja sillutatud platsidelt koguda ja juhtida sademeveetrassi, sademeveest kinnistul ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele.
- 2.7. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: suurim lubatud kõrgus 9,0 meetrit, suurim lubatud absoluutne kõrgus +15.20. Hoone kõrguse määramisel võetud aluseks olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +6.20.
- 2.8. KORRUSTE ARV: vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile, kas 1 täiskorrus + katusekorrus või 2 täiskorrust madalakaldelise viilkatusega. Juhul kui lubatud katusekaldega hoone mahu sisse on võimalik ka kavandada 3. korrus katusekorrusena, siis ka see on lubatud. 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 seinaosa.

- 2.9. KATUSETÜÜP: viilkatus, lähtuvalt p 2.8 esitatust. Katusetüübi kavandamisel tuleb arvestada piirkonnas enam levinud hoonestuslaadiga.
- 2.10. KATUSEKALLE: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Lähtuvalt p 2.8, täiskorrus + katusekorrusega hoone põhimahu katusekalle 35⁰ kuni 45⁰, 2 täiskorrusega hoone korral hoone põhimahu katusekalle 20⁰ kuni 30⁰. Väikesemahuliste hoonemahtude katusekalle kavandada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile.
- 2.11. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Tänaava äärsel ehitusjoonel paikneva hoone põhimahu katuse harjajoon paralleelne Riia maanteega, lubatud ka väikesemahulise ristviiluga maht tänaava poole analoogselt nt Riia mnt 149 hoonega. Hoovi poole ka lubatud ristviiluga mahud.
- 2.12. AKNAD JA UKSED: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt, tänaava äärsel hoone fassaadil vältida raamijaotuseta aknaid ning ilma akendeta seinapindasid. Puitkonstruktsioonis ja puitfassaadiga hoonetel soovituslik kasutada puitprofiilseid avatäiteid.
- 2.13. VÄLISVIIMISTLUS: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Fassaadiviimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone. Fassaadikattematerjalina kasutada kas krohvi, fassaadikivi või valdavalt puitlaudist. Kui kavandatakse välisvoodri materjalina krohvi, siis tuleb fassaadi ilmestamiseks kasutada lisaks ka puitu või kivi. Fassaadikattematerjalina ei ole lubatud kasutada odavaimelisi imiteerivaid materjale. Hoone värvitoonide valik lahendada projektiga.
- 2.14. TEED, JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE: juurdepääs Riia maanteelt, juurdepääsutee maksimaalne lubatud laius 6m. Treppe, panduseid jms ei ole lubatud linnatänavamaale rajada. Linnatänavalt kinnistule uue juurdepääsutee väljaehitamiseks 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. Igale korterile tuleb tagada vähemalt üks parkimiskoht.
- 2.15. HALJASTUS JA HEAKORD: piirkonnas väljakujunenud miljööst ja krundi struktuurist, kinnistu tagumises osas tuleb osaliselt 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. Krundi esipiiril olevad puud kuuluvad likvideerimisele.

3. Ehituslikud (insener tehnilised) 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 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 rakendamine. 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 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 Ehitusprojekti esitada projekteeritava ehitise piirkonda arhitektuurse sobivuse (sh mahu ja kõrguse) põhjendus/ruumiline analüüs. Ehitusprojekti peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
 - 5.5 Ehitusprojekti 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 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: Riia mnt 159a asendiskeem

Kadri Karjus
5323 9544, kadri.karjus@parnu.ee