



OTSUS

11.11.2022 nr

Projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks
Pärnu linn, Ringi tn 46 kinnistul

12.oktoobril 2022 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2211002/12026 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Ringi tn 46** (katastritunnus 62510:006:0001) 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 juhtotstarbelt koosneb olemasolev piirkond (Muuli tn, Seedri tn, Rimmelga tn, Mere pst ja Ringi tänavate vaheline maa-ala) väikeelamumaadest, piirkond jääb Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala villade alale. Olemasolevasse piirkonda jääb Seedri ja Toominga tänavate vahelisele alale 1932–1938 aastatel Olev Siinmaa eestvedamisel rajatud terviklik kvartal, mis on olnud eeskujuks ka kogu piirkonna hoonestuslaadi kujundamisel. Piirkonda iseloomustavad valdavalt ühes stiilis nn kikkis viilkatusega elamud, mille fassaadid on liigendatud ja rohkete detailidega. Elamutel on iseloomulik kaks katusekorrust. Kinnistutel olevad abihooned paiknevad elamutest lahus ja on enamasti ehitatud kinnistupiiridel kokku üheks mahuks. Piirkonda iseloomustavad majaesised iluaiad ja haljastatud sisehoovid. Kinnistute keskmine suurus piirkonnas on 750m² ja täisehitus 25 %, kus olemasolevate elamute mahud jäävad valdavalt on 600 ja 800 m² vahele, hilisemal ajal on kvartalisse püstitatud üksikuid suuremaid arhitektuurselt eriilmelisi hoone mahte: Ringi tn 44, Muru tn 1 ja Esplanaadi tn 42a kinnistutele.

Ringi tänava äärsed, Muuli ja Esplanaadi tänava vahele jäävad kinnistud on piirkonna suurimad, jäädes vahemikku 1179m² kuni 1629m², erandina Ringi tn 44 kinnistu suurusega 2407m². Sealne hoonestus on mitmekülgne, koosnedes erinevatel perioodidel püstitatud või ümberehitatud arhitektuurselt eriilmelistest kahe korruselistest madalakaldelise ja lamekatusega elamutest.

Seega on Ringi tänav 46 kinnistule lubatud püstitada ka selgelt kaasaegse arhitektuurse lahendusega üksikelamu, kui ehitis sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestab üldplaneeringus määratud tingimuste ja muinsuskaitsealale kehtivate nõuetega. Eelöeldud tingimuste tagamisel ei ole soovitud ehituse püstitamiseks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt väljastab planeerimisosakond pädeva asutusena eelnõu kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikele, kelle huve võivad kavandatav üksikelamu 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 100%.
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: väikeelamumaa.
- 1.6. Kinnistu suurus: 1629 m².
- 1.7. Ehitisregistri andmetel : kinnistu on hoonestamata
- 1.8. Kinnistu paikneb Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala villade alal, mälestise registri number 27007. Vajadusel koostada muinsuskaitse eritingimused.
- 1.9. Kinnistu paikneb Pärnu linna üleujutusohuga alal.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuurset nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: Kinnistule soovitakse püstitada üksikelamu. Kinnistule ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et ehitised sobitub mahult ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestab piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi s.h hoonete mahtude ja miljööga ning teiste üldplaneeringuga määratud tingimustega ning Muinsuskaitsealal kehtivate piirangute ja nõuetega. Ehitusprojektis tuleb muinsuskaitse teemat käsitlevas peatükis analüüsida hoone sobivust antud keskkonda, sh analüüsida hoone mahtusid, ehitusjoont, materjalikasutust jne. Hoone kavandamisel tuleb arvestada naaberkinnistutel olemasolevate hoonetega, vajadusel rakendatakse kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning lubatud ei ole halvendada olemasolevate elamute insulatsioonitingimusi. Naaberkinnistu piirile lähemal kui 4m ehitustegevuse kavandamisel küsitakse ka naaberkinnistu omaniku või omanike arvamust.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeem. Hoonestusala määramisel on lähtutud üldplaneeringuga seatud tingimustest, piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist, kinnistu omapärasest ja naaberkinnistutel olemasolevatest hoonetest. Hoone peab koos kõigi arhitektuursete detailidega mahtuma määratud hoonestusalasse. Hoonestusala elamu püstitamiseks on määratud Ringi tänava ääres väljakujunenud kohustuslikule ehitusjoonele. Naaberkinnistute piiridest on hoonestusala määratud 4m kaugusele, kuid Muuli tn 2 naaberkinnistupiiril olemasoleva kõrvalhoone ulatuses on lubatud kinnistupiirile püstitada kuni ühe korruselise hoone maht, mis ei tohi olla kõrgem kui Muuli tn 2 naaberkinnistupiiril olemasolev kõrvalhoone. Naaberkinnistupiirile ehitustegevuse kavandamisel tuleb rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid. Tagumisest kinnistupiirist on hoonestusala määratud 20m kaugusele, et säilitada hoonestuslaadile omane hoonestusest vaba õueala.
- 2.3. HOONETE KAUGUS TÄNAVAPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: vt lisatud asendiskeem. Ringi tänava äärsest kinnistupiirist ca 4,5m kaugusel on väljakujunenud kohustuslik ehitusjoon. Elamu põhimahut tuleb kavandada vähemalt 2/3 ulatuses tänava ääres väljakujunenud kohustuslikule ehitusjoonele. Vältimaks tänava vaates pikka monotoonset hoone mahtu tuleb hoone fassaade arhitektuursete võtetega liigendada. Sõidukite parkimise vajadusel hoone ees tuleb tagada min 6m vaba ruum kinnistupiiri ja hoone vahel.
- 2.4. KRUNDIL LUBATUD TÄISEHITUS: väikeelamumaa juhtotstarbega kinnistule üksikelamu püstitamisel määratakse kinnistu suurim lubatud ehitisealune pind üldplaneeringus väikeelamumaa tingimustes esitatud valemil alusel. Seega kinnistule üksikelamu püstitamisel on kinnistu suurim lubatud ehitisealune pind kuni 261m². Kinnistul 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:** kaks hoonet – elamu ja abihoone. Tulenevalt piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist on põhielamule lisaks lubatud kinnistule kavandada ka üks abihoone.
- 2.6. **KÕRGUSLIK SIDUMINE:** kinnistu paikneb Pärnu linna üleujutusohuga alal, millest tulenevalt alale uute elamute püstitamisel mitte kavandada eluruumide põrandapinda absoluutkõrgusest +3.20 madalamale. Kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +1.85. Ehitusprojekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega. Sademevett ja lund kinnistult ega hoonete katustelt ei ole lubatud juhtida naaberkiinnistutele ega linna tänavamaale v.a linnatänavamaal olemasolevasse sademeveetrassi.
- 2.7. **KORRUSTE ARV:** vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole elamu põhimahul kuni kaks korrust, osalisel hoone mahul üks korrus s.h Muuli tn 2 naaberkiinnistupiiril olemasoleva kõrvalhoone ulatuses püstitada lubataval võimalikul hoone mahul.
- 2.8. **LUBATUD SUURIM KÕRGUS:** vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole elamu põhimahu suurim lubatud kõrgus 9m, suurim lubatud absoluutne kõrgus +10.85. Hoonete kõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +1.85. Kõrguse kavandamisel arvestada naaberkiinnistutel olemasolevate elamutega, naaberkiinnistul olemasolevate elamute insolatsioonitingimusi halvendada ei ole lubatud.
- 2.9. **KATUSETÜÜP:** Lähtuvalt p 2.7 ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ning miljöole sobivalt, madalakaldeline kelpkatus või lamekatus. Hoone katuste projekteerimisel arvestada, et sademevesi ja lumi ei satuks naaberkiinnistutele.
- 2.10. **KATUSEKALLE:** Lähtuvalt p 2.9 esitatud katusetüübist katusekalle vahemikus 0°- 20°.
- 2.11. **KATUSEKATE:** Lähtuvalt p 2.9 ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile, miljöole ning Muinsuskaitsealal kehtivatele nõuetele. Kelpkatuse puhul valtsplekk või katusekivi, lamekatuse puhul katusekatte rullmaterjal.
- 2.12. **AKNAD JA UKSED:** lahendada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Tänavalt vaadeldaval elamu fassaadil vältida ilma akendeta seinapindasid. Puitkonstruktsioonis ja puitfassaadiga hoonetel soovituslik kasutada puitprofiilseid avatäiteid.
- 2.13. **VÄLISVIIMISTLUS:** piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt, eelistatult krohv, puit. Fassaadikattematerjalina ei ole lubatud kasutada odavaimelisi imiteerivaid materjale. Fassaadi värvitoonide valik lahendada projektiga.
- 2.14. **TEED JA JUURDEPÄÄS:** kinnistule juurdepääs Ringi tänavalt. Linnatänavalt kinnistule uue juurdepääsutee väljaehitamise vajadusel sõlmida kokkulepe Pärnu Linnavalitsuse taristu- ja ehitusteenistusega. Ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistule juurdepääsutee ning kinnistu siseste teede ja platside ristlõiked koos katenditega. Ehituse käigus hävinenud katendid linnatänavamaal tuleb taastada.
- 2.15. **HALJASTUS JA HEAKORD:** kinnistul tuleb tagada haljastuse osakaal minimaalselt 30% kinnistu pinnast. Kinnistul haljastuse kavandamisel lähtuda miljöösse ja keskkonda sobivusest. Haljastatava ala määramisel arvestada, et kõvakattega ala krundil ei ületaks haljastuse osakaalu. Võimalusel kinnistul olemasolev puu säilitada. Põhjendatud vajadusel on võimalik kaaluda olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimist, selleks tuleb koos ehitusprojekti esitamisega taotleda Pärnu Linnavalitsuse linnavara- ja heakorrasteenistusest raieluba. Olemasoleva puu likvideerimisel tuleb kinnistul ette näha asendusistutus. Kinnistul näha ette naabreid mitte häiriv varjatud asukoht prügikonteineritele jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks.
- 2.16. **PIIRDED JA VÄRAVAD:** Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kinnistu tänava äärsete piirdeaedade lahendus joonisena, võttes eeskujuks miljöole omane ja piirkonnas enam levinud piirdetüüp, vertikaalne puitlippaed. Tänavaaäärse piirdeaia kõrguse kavandamisel lähtuda naaberkiinnistute ja piirkonnas valdavast piirdeaedade kõrgusest (1,2 kuni 1,4m). Piirdevärvad ei tohi avaneda tänava poole. Piirdeaed naaberkiinnistute vahel kavandada naabrite omavahelisel kokkuleppel (naabreid mittehäirival viisil) ja piirkonda sobivalt. Piirete lahendus naaberkiinnistute vahel kirjeldada seletuskirjas või esitada joonisena.
- 2.17. **PARKIMINE:** omal kinnistul, vähemalt kaks parkimiskohta. Sõiduki parkimiseks hoone ees tuleb tagada min 6m vaba ruum kinnistupiiri ja hoone vahel.

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.
- 3.4 Ehitusprojekti koostamiseks taotleda vajadusel trassivaldajatelt (vee, kanalisatsiooni, elektri ja side trassi) tehnilised tingimused.
- 3.5 Kinnistul kaevetööde teostamine kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Kaevetöödel tuleb tagada koostöös Muinsuskaitseametiga arheoloogiline uurimine (eeluuringud ja ehitusaegne jälgimine).
- 3.6 Ehitusprojekti joonistel ja asendiplaanil tuleb näidata hoonet teenindavate tehniliste seadmete (nt soojuspumpade välisagregaadid, päikesepaneelid jms) ja jäätmete kogumise 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. 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 Muinsuskaitseametiga ja Pärnu linnaarhitektiga enne ehitusprojekti ehitusloa saamiseks esitamist. Eskiisi joonised (asendiplaani, 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 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 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 Muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis peavad ehitusprojekti olema esitatud andmed kinnismälestiste või muinsuskaitseala kohta ning projekti seletuskirjas muinsuskaitsealast tulenevad nõuded ja kitsendused. Muinsuskaitsealast tulenevate nõude § 1 lg 1¹ järgi kohaldatakse kinnismälestisel ja muinsuskaitsealal ehitamisele ehitusseadustikus sätestatud, arvestades muinsuskaitsealast tulenevaid erisusi.
- 5.7 Kinnistul kaevetööde teostamine kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Kaevetöödel tuleb tagada koostöös Muinsuskaitseametiga arheoloogiline uurimine (eeluuringud ja ehitusaegne jälgimine).
- 5.8 Kooskõlastamiseks esitatava ehitusprojekti asendiplaani, koondplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide graafiline osa esitada .dwg- või .dgn-formaadis ja tekstiline osa .doc- või .rtf-formaadis.

- 5.9 Ehitusloa taotlemiseks esitatava projekti koosseisus esitada projekteerimistingimused, kooskõlastatud eskiis vms projektiga seonduv informatsioon. Ehitusprojekt esitada elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu või Suur-Sepa 16 I korruse infolauda või paberkandjal vastuvõtuaegadel planeerimisosakonda kab.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 taotlejale.

Kaido Koppel
osakonna juhataja

Lisa: Ringi tn 46 asendiskeem

Kristi Kalamees
kristi.kalamees@parnu.ee