



## OTSUS

xx.xx.2023 nr xx

Projekteerimistingimuste eelnõu üksikelamu  
püstitamiseks Pärnu linn Sinioja tänav 22 kinnistul

12. aprillil 2023 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2311002/03450 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Sinioja tn 22** (katastritunnus 62401:001:1613) kinnistule abihoone 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.

Sinioja tn 22 kinnistule soovitakse püstitada abihoone üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitis sobitub piirkonnas väljakujunenud keskkonda, ei ole soovitud ehituse jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Maakasutuse otstarbelt koosneb olemasolev piirkond pereelamumaadest, kus ajalooliselt paiknenud Paikuse suvitusrajoonile iseloomulik hoonestuslaad on aastakümnete jooksul asendunud ümberehitatud või uute 1 ja 2 korruseliste pereelamutega.

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 ).

## **1. PROJEKTEERIMISE LÄHTEMATERJAL**

- 1.1 Projektide koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest
- 1.2 Kehtiv üldplaneering: Pärnu Linnavolikogu 1. veebruari 2018 määrusega nr 8 kehtestatud „Paikuse valla üldplaneering”
- 1.3 Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- 1.4 Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: määramata
- 1.5 Kinnistu suurus : 2137 m<sup>2</sup>
- 1.6 Ehitisregistri andmetel asub kinnistul 2 kasvuhoonet, kuur ja elamu. Kasvuhoonetest suurem lammutatakse käesoleva ehituse tarbeks.
- 1.7 Kinnistu jääb osaliselt „Seljametsa tee äärse kergliiklustee ja Sinioja tn 2-36 kruntide detailplaneeringu“ alasse

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

- 2.1. ÜLDIST: kinnistul soovitakse laiendada olemasolevat hoonet üle 33%. Kinnistule ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et ehitis sobitub mahult ja otstarbalt piirkonna 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 rakendatakse kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning lubatud ei ole halvendada olemasolevate elamute insolatsioonitingimusi.  
Naaberkinnistule lähemal kui 4 m ehitustegevuse kavandamisel tuleb küsida naaberkinnistu omaniku(ke) arvamust.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeem. Hoonestusala määramisel on lähtutud üldplaneeringuga seatud tingimustest, piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist ja kinnistu omapärast s.h naaberkinnistutel olemasolevatest hoonetest. Tulenevalt sellest, et kinnistu on ebastandardse pikliku kujuga on hoonestusala elamu püstitamiseks määratud Sinioja tn 24 naaberkinnistu piiri äärde. Küllaga tuleb hoonestusalas hoone paiknemise kavandamisel arvestada naaberkinnistutel olemasolevate hoonetega ning vajadusel rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid.
- 2.3. HOONETE KAUGUS TÄNAVAPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: ei muutu, vt lisatud asendiskeem.
- 2.4. KRUNDIL LUBATUD TÄISEHITUS: vastavalt Paikuse üldplaneeringuga määratud tingimustele on pereelamumaa juhtotstarbega kinnistul suurim lubatud täisehituse protsent kuni 15%. Kinnistul lubatud ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõigi kinnistul olevate hoonete alune pind k.a alla 20 m<sup>2</sup> hoonete alune pind.
- 2.5. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: kolm hoonet – s.h üks elamu.
- 2.6. KÕRGUSLIK SIDUMINE: hoone 0.00 (I korruse põrandapinna kõrgus) täpsustub projektiga. Projekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademeveete kogumise ja ärajuhtimisega.  
Sademevesi hoone katuselt ja sillutatud platsidelt koguda ja juhtida sademeveetrassi, sademeveet kinnistul ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele, lubatud on sademeveete immutamine osaliselt ka oma krundi haljasalal.
- 2.7. KORRUSTE ARV: abihoonel 1 korrus
- 2.8. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle abihoonel suurim lubatud kõrgus 5 m.
- 2.9. KATUSETÜÜP: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle sobivalt.
- 2.10. KATUSEKALLE: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle sobivalt.
- 2.11. KATUSEKATE: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle sobivalt, valtsplekk, valtsprofiilplekk, katusekivi, kiviprofiilplekk või kaasaegsetele nõuetele vastav eterniit.

- 2.12. AKNAD JA UKSED: arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Puitkonstruktsioonis ja puitfassaadiga hoonetel soovituslik kasutada puitprofiilseid avatäiteid.
- 2.13. VÄLISVIIMISTLUS: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle sobivalt, puitlaudis. Fassaadikattematerjalina ei ole lubatud kasutada odavaimelisi imiteerivaid materjale. Fassaadi värvitoonide valik lahendada projektiga.
- 2.14. TEED JA JUURDEPÄÄS: juurdepääs Sinioja tänavalt.
- 2.15. HALJASTUS JA HEAKORD: 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.
- 2.16. PIIRDED JA VÄRAVAD: 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.

### **3. Ehituslikud (inseneritehnilised) 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 sademeveete kogumise ja ärajuhtimisega, võimalusel linnatänavamaal olemasolevasse sademeveetrassi. Sademeveett kinnistul on keelatud juhtida naaberkinnistutele. Kinnistu vertikaalplaneerimisel arvestada naaberkinnistute olemasolevate kõrgusmärkidega. Põhjendamata vajadusel ei ole lubatud maapinda võrreldes naaberkinnistutega oluliselt tõsta.
- 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 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 rakendamise. 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 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 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** Kooskõlastamiseks esitatava ehitusprojekti asendiplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide projektjoonised esitada tekst .doc- või .rtf-formaadis ja graafiline osa .dwg- või .dgn-formaadis. Väljastatud projekteerimistingimused 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)

Siim Orav

planeerimisosakonna linnaarhitekt

planeerimisosakonna juhataja ülesannetes

Lisa: asendiskeem

Aleksander Saak

521 4486, Aleksander.saak@parnu.ee