



OTSUS

xx.xx.2023 nr xx

Projekteerimistingimused spordihoone laiendamiseks üle
33% Pärnu linnas, Suur-Jõe tn 50a kinnistul

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale esitati 28.02.2023 projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/01951 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, Suur-Jõe tn 50a (katastritunnus 62511:164:0031) kinnistutele spordihoone laiendamiseks üle 33%.

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 otstarbalt 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. Tulenevalt sellest, et Suur-Jõe tn 50a kinnistul soovitakse laiendada spordihoonet üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt, ei ole soovitud ehitise jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt väljastab planeerimisosakond eelnõu omanikele 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 linnaarhitekt Siim Orava poolt koostatud järgmised projekteerimistingimused :

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: Ühiskondlike ehitiste maa 100%.
- 1.5. Kinnistu üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: Üldkasutatavate ehitiste maa-ala juhtotstarbega ala.
- 1.6. Kinnistu suurus 16301 m².
- 1.7. Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul järgmised hooned: (103016683) sõudebaas ja (103016684) metallangaar.

2. Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: Soovitakse laiendada olemasolev metallangaar (103016684) ning püstitada tennisehall kolme täismõõtmetes tennise siseväljakuga. Lisaks soovitakse püstitada abiruumid (hallide vaheline vahekoridor, olmeruumid, pealtvaatamisala jt). Laiendatav hoone maht peab olema kaasaegse arhitektuurikeelega ning arvestama Suur-Jõe tänava väljakujunenud ehitusjoonega. Hoone fassaadid, eelkõige Suur-Jõe tänavalt vaadeldav fassaad peab kandma edasi linna läbiva tänava äärsel perimetraalse hoonestuse linnlikku keskkonda ja olema arhitektuurselt vaadeldav.
- 2.2. EHITISE ASUKOHT: Hoone kavandada asendiskeemil ette antud ala piirides (vt lisatud asendiskeem). Suur-Jõe tänava ääres on kohustuslik ehitusjoon, 16m Suur-Jõe kinnistu piirist. Suur-Jõe tn 50 ja 50b hoonete vahel tuleb tagada nõuetekohane tuleohutuskuja. Hooned peavad koos kõigi arhitektuursete detailidega mahtuma määratud hoonestusalaselle.
- 2.3. EHITISE KAUGUS TÄNAVA/TEEPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: vt lisatud asendiskeem. Hoone peab vähemalt 2/3 ulatuses Suur-Jõe tn äärsest hoonestusalasest arvestatuna paiknema Suur-Jõe tn äärse kohustuslikul ehitusjoonel.
- 2.4. EHITISE LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: Hoonealune suurim pind lahendatakse projektiga – max 2220 m².
- 2.5. KÕRGUSLIK SIDUMINE: Kasutada kõrgussüsteemi EH 2000. Hoone ±0.00 (I korruse põrandapinna kõrgus) näha ette absoluutkõrguse vahemikus +4.850 - +5.350, lähtudes olemasoleva maapinna keskmistest absoluutkõrgustest +4.50 - +5.00. Hoone sokli kõrgus on lubatud max 35cm. Projekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimine koos sademeveete kogumise ja ärajuhtimisega. Sademeveed tuleb juhtida sademevee kanalisatsiooni, parkimisala tuleb kasutada õlipüüdureid. Sademevett ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele.
- 2.6. KORRUSTE ARV: Suur-Jõe tänava poole jääval hoonemahul lubatud kuni kaks korrust, kinnistu siseosas on hoonemahtu lubatud kuni üks korrus.
- 2.7. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: Suur-Jõe tänava äärsel hoonemahu kõrgus lubatud kuni 15m, suurima lubatud abs.kõrgusega +20.00. Kinnistu siseosas on hoonemahu kõrgus lubatud kuni 8m, suurima lubatud abs.kõrgusega +13.00. Hoonete kõrguse määramisel võetud aluseks olemasoleva maapinna keskmised absoluutkõrgused +4.50 - +5.00.
- 2.8. KATUSETÜÜP: katusetüüp lahendada projektiga, piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga sobivalt.
- 2.9. KATUSE KALLE: katusekalded lahendada projektiga.
- 2.10. RÄÄSTAJOON/HARJAJOON: Paralleelne Suur-Jõe tänavaga.
- 2.11. VÄLISVIIMISTLUS: Hoone fassaadilahendus peab olema Suur-Jõe tänavalt vaadeldavatel fassaadidel esteetiline ja esinduslik ning sobituma väljakujunenud keskkonda. Välisviimistluses tuleb kasutada kaasaegseid, kvaliteetseid viimistlusmaterjale. Kasutada ei ole lubatud odavaimelisi imiteerivaid fassaadimaterjale. Suur-Jõe tänavalt vaadeldavatel fassaadidel on I korruse mahus lubatud kasutada: betoon, puit, krohv, fassaadikivi, dekoratiivset fassaadiplaati, klaas jms. II korruse mahus on lubatud kasutada lisaks eelnevalt nimetatud materjalidele ka graafikaga PVCd. Vaadeldavatel fassaadidel võib väliseinte konstruktsioonis kasutada sandwich seinapaneeli vaid juhul, kui välisviimistluses on tagatud dekoratiivne lahendus. Kinnistu siseosas ning mittevaadeldavatel fassaadidel on lubatud kasutada ka teisi materjale. Ennem ehitusprojekti koostamist esitada eskiisprojekt planeerimisosakonnale kooskõlastamiseks.
- 2.12. AKNAD, UKSED: Lahendada projektiga. Suur-Jõe tänava vaadeldavatel fassaadidele mitte kavandada tööstuslike metallist tõstuksi.
- 2.13. TEED JA JUURDEPÄÄS: Olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt Suur-Jõe tänav T15. Kinnistule ei ole võimalik kavandada lisa juurdepääs Suur-Jõe tänavalt.

- 2.14. HALJASTUS JA HEAKORD: Haljastuse osakaal minimaalselt 20% kinnistu pinnast, millest omakorda 60% peab olema kõrghaljastus. Suur-Jõe tänava äärsel kohustuslikul ehitusjoonel tuleb väljakujunenud hoonestusjoone rõhutamiseks rajada haljaspiire, kus kõrghaljastus on kombineeritud madalhalbastusega (õitsvad põõsasvormid). Kinnistu lääne küljele, perspektiivse Tammsaare pst pikenduse kergliikluse silla koridoriga paralleelselt, rajada kõrghaljastus. Ehitusprojekti koosseisus anda haljastuse lahendus liigiti või esitada haljastusprojekt, konsulteerides eelnevalt linnaaednikuga. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise vajadusel tuleb koos ehitusprojekti esitamisega taotleda Pärnu Linnavalitsuse linnavara- ja heakorrateenistusest raieluba. Näha ette varjatud lahendus prügikonteineritele, jäätmete kogumist mitte kavandada Suur-Jõe tänava poolses kinnistu osas.
- 2.15. PIIRDED: Tänaväärsed piirdeid mitte kavandada, kinnistupiirid markeerida haljastusega. Ehitised, mis nõuavad õigusaktide kohaselt piirete rajamist, on lubatud piirata keskkonda sobivate piiretega.
- 2.16. PARKIMINE: Vastavalt kehtivatele parkimismääradele ja standarditele omal kinnistul. Kavandada jalgratastele turvaline ja ilmastikumõjude eest kaitstud nõuetekohane parkimine.

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 on võimalik kavandada vaid naaberkinnistu omanike nõusolekul.
- 3.3. Asendiplaanil esitada hoone nurgapunktide koordinaadid ning maapinna kõrgusmärgid.
- 3.4. Hoonete lammutamisel esitada lammutusloa taotlus ja lammutuskava koos jäätmekäitlusega (Pärnu Linnavolikogu määrus 20.06.2013 nr 16 „Jäätmehoolduseeskiri“) ehitusprojekti koosseisus või eraldi lammutusprojektiga.
- 3.5. Ehitusprojekti koosseisus esitada vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega. Sademevett kinnistul on keelatud juhtida naaberkinnistutele.
- 3.6. Hoonet teenindavad trassid lahendada olemasolevate trasside baasil. Võimuste suurendamiseks taotleda tehnilised tingimused võrguvaldajatelt.
- 3.7. Ehitusprojekti joonistel ja asendiplaanil tuleb näidata hoonet teenindavate tehniliste seadmete (nt soojustumpade 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. Projekt kooskõlastada

- 4.1. Ehitusprojekt kooskõlastada eskiisistaadiumis linnaarhitekti 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. Projekt vormistada mitte vanemale kui kahe aasta vanusele maa-ala topograafilisele plaanile, mille mõõtkava on 1:500. Vertikaalplaneerimise kavandamiseks ja tuleohutuskaja arvestamiseks peab topo-geodeetilise uuringu ala ulatuma 8 m üle tootmisõueala piiri. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele.
 - 5.2. Enne mõõdistustööde teostamist tuleb topo-geodeetilisi uuringuid läbi viival isikul pöörduda Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna poole mõõdistusloa saamiseks (Suur-Sepa 16, Pärnu linn 80098, Pärnu 3 linn, tel 4448373).
 - 5.3. Topo-geodeetiline uuring peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“.
 - 5.4. Projekteeritav hoone ja teenindavad rajatised siduda L-EST97 tasapinnaliste ristkoordinaatide süsteemis ja EH2000 kõrgussüsteemis. Täiendavad sidemed anda joonmõõtudega kas olemasolevatest hoonetest või krundi piirist.
 - 5.5. Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 21.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“. Kõiki projekteerimistingimuste nõudeid käsitleda ehitusprojekti.
 - 5.6. Projektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
 - 5.7. Ehitisega seotud tehnovõrkude ja – rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada projekti koosseisus. Asendiplaanile kanda kitsendused. Perspektiivsed ehitised märkida asendiplaanile (kui neid on).
 - 5.8. Kooskõlastamiseks esitatava ehitusprojekti asendiplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide projektjoonised esitada tekst .docvõi .rtf-formaadis ja graafiline osa .dwg- või .dgn-formaadis failidena lisaks paber kandjale digitaalsel andmekandjal. Väljastatud projekteerimistingimused ja muu projektiga seonduv informatsioon lisada projekti kausta.
 - 5.9. Ehitusloa taotlemiseks esitatav projekt koos kooskõlastatud eskiisiga esitada elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu või Suur-Sepa 16 I korruse infolauda või vastuvõtuaegadel planeerimisosakonda kab. 325 tel 444 8337, 444 8338.
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: Suur-Jõe tn 50a kinnistu asendiskeem

Siim Orav
5371 0690 siim.orav@parnu.ee