



OTSUS

26.01.2024 nr

Projekteerimistingimuste eelnõu äri- ja korterelamu püstitamiseks Pärnu linn, Suur-Sepa tn 2 kinnistul

30.novembril 2023 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2311002/09644 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Suur-Sepa tn 2** (katastritunnus 62511:076:0220) kinnistule äri- ja korterelamu 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.

Olemasoleva piirkonna (Suur-Sepa, Kooli, Suur-Posti tänavate ja Riia maantee vaheline maa-ala) maakasutus koosneb valdavalt elumumaa sihtotstarbest, kuhu väiksemas ulatuses on lisandunud ka ärimaa sihtotstarbeline kasutus. Maa-alal olevad Riia maantee äärsed kinnistud jäävad Pärnu linna üldplaneeringuga määratud Riia maantee Eeslinna miljööväertuslikule alale, ülejäänud kinnistud Eeslinna miljööväertuslikule alale. Hoonestuslaad piirkonnas on väljakujunenud tänava äärsel kinnistupiiril perimetraalsel hoonestusviisil paiknevatest äri- ja eluhoonetest, hoonete korruselisus Riia mnt ja Suur-Sepa tänava ääres on kaks täiskorrust + katusekorrus ning Suur-Posti ja Kooli tänava ääres kolm kuni neli korrust, on nii puitfassaadi kui kivi ja krohvitud fassaadiga hooneid. Kinnistute suurus piirkonnas on erinev, jäädes valdavalt 750m² kuni 1000m² vahele, kolm kinnistut on teistest eristuvalt suuremad 1426m², 1740m² ja 3274m². Piirkonna hoonestuse analüüsist ilmneb, et kinnistutel paiknevate hoonete ehitisealune pind jääb valdavalt vahemikku 350–550m², kahe hoone ehitisealused pinnad on teistest eristuvalt suuremad 650m² ja 714m². Hoonete mahud jäävad 3500m³ ja 5500m³ vahele.

Kuivõrd piirkonnas on erinevatel perioodidel hooneid püstitatud ja ümberehitatud on hoonestuslaad piirkonnas arhitektuurselt eriilmeline, seda eelkõige Suur-Sepa tn 2 kinnistuga külgnevatel naaberkinnistutel, kus hilisemal ajal püstitatud hoonestus ei moodustu korrapärasest arhitektuurset tervikut. Samuti on hoonestusstruktuur kinnistutel keskmisest tihedam, seda eelkõige Riia mnt äärsetel kinnistutel.

Tänaseks on käsitletavas piirkonnas Suur-Posti tänava äärde rajatud uus arendus püüdnud taastada arhitektuurset korrapära, mida piirkonda uute hoonete kavandamisel või olemasolevate hoonete ümberehitamisel tuleb jätkata, arvestades eeslinna miljööala põhitunnuste ning piirkonna arhitektuurse kihistusega.

Tulenevalt eelöeldust ja sellest, et Suur-Sepa tn 2 kinnistuga külgnevatel naaberkinnistutel on olemasolevate hoonete arhitektoonika (välimus, kuju jms) ja hoonestusstruktuur ülejäänud Suur-Sepa tänava äärdest hoonestusest selgelt eristuv on Suur-Sepa tänav 2 kinnistule võimalik kavandada olemasolevasse miljööväärtuslikku ruumilisse konteksti ning piirkonna arhitektuurse kihistusega sobituv kaasaegse kõrgetasemelise arhitektuurse lahendusega äri- ja eluhoone, kui ehitise sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda ning arvestab üldplaneeringus määratud tingimuste s.j eeslinna miljööala väärtustamise ja arendamise põhimõtetega. Ehitusprojektis tuleb esitada projekteeritava ehitise piirkonda arhitektuurse sobivuse (sh mahu ja kõrguse) põhjendus/ruumiline analüüs. 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. Projekteeerimise 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 55%, ärimaa 45%
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: segahoonestuse maa.
- 1.6. Kinnistu suurus: 1075 m².
- 1.7. Ehitisregistri andmetel kinnistul : elamu, neli kuuri ja kuur-pesuköök (osa abihooneid tänaseks likvideeritud)
- 1.8. Kinnistu paikneb Pärnu Eeslinna miljööalal.
- 1.9. Kitsendused: Elektripaigaldise (elektrimaakaabelliin) kaitsevöönd. Kinnistusraamatusse kinnistule laienevaid koormatise ja kitsendusi kantud ei ole.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuurised nõuded projekteeerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: Kinnistul soovitakse olemasolevad ehitised likvideerida ja püstitada uus äri- ja korterelamu. Kinnistule ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et ehitise sobitub mahult ja otstarbalt piirkonna (Suur-Sepa, Kooli, Suur-Posti tänavate ja Riia maantee vaheline maa-ala) väljakujunenud keskkonda, arvestab piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi s.h hoonete mahtude, miljöö ja arhitektuurse kihistuse ning teiste üldplaneeringuga määratud tingimustega sh eeslinna miljööala väärtustamise ja arendamise põhimõtetega.

Hoone kavandamisel tuleb arvestada naaberkinnistutel olemasolevate hoonetega, vajadusel rakendatakse kõrgendatud tuleohutusmeetmeid sh ei ole lubatud halvendada olemasolevate elamute insolatsioonitingimusi. Naaberkinnistu piirile lähemal kui 4m ehitustegevuse kavandamisel küsida naaberkinnistu omaniku või omanike arvamust.

Pärnu linna Üldplaneeringu 2025+ alusel jääb kinnistu eeslinna miljööväärtuslikule alale, kus hooned peavad sobituma olemasolevasse miljööväärtuslikku ruumilisse konteksti. Kinnistule ehitustegevuse kavandamisel tuleb lähtuda üldplaneeringus esitatud

miljöväärtuslike alade üldistest arendamise põhimõtetest ja eeslinna miljöõala tingimustest ning antud asukohas hilisemalt rajatud arhitektuursest kihistusest.

Kinnistu üldplaneeringu järgne juhtfunktsioon on segahoonestuse maa, kus kavandatav kasutusotstarve peab sobituma ja arvestama piirkonnas väljakujunenud kasutusotstarvetega. Lubatud on ka monofunktsionaalsed hooned, kui sealjuures säilitatakse piirkonnale iseloomulik kasutus sj hoone esimesel korrusel, vähemalt tänava ääres, tagatakse piirkonda toetava avaliku kasutuse suunitlusega funktsioon nt kauplus, toitlustus, teenindus, büroo sj on välistatud majutuse ja lühiajalise majutuse funktsioon. Hooned peavad suhestuma avaliku tänavaruumiga, hoonete sissepääsud kavandada kasutajasõbralikud ja esinduslikud. Antud asukohas on piirkonnas väljakujunenud valdavalt elamumaa ja sellega sobiv äriotstarbeline kasutus ehk hoonete kasutuses on valdavaks elamu osakaal ja väiksemas osas piirkonda toetava äriotstarbeline kasutus. Seega on kinnistule võimalik kavandada äri- ja korterelamu, kuid ehitustegevuse kavandamisel tuleb eelkõige lähtuda Pärnu linna üldplaneeringuga valdavale osakaalule seatud tingimustest ehk väikeelamumaale seatud tingimustest ning naabruses olevate või kavandatavate kinnistute täisehituse analüüsist ning teistest üldplaneeringuga määratud tingimustest s.h parkimine ja haljastuse osakaal. Samuti tuleb igakordselt arvestada piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi s.h hoonete mahtude, miljöõ ja arhitektuurse kihistusega. Kinnistul lubatud ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõigi kinnistul olevate hoonete alune pind k.a alla 20 m² hoonete alune pind.

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. Kavandada tuleb erineva suurusega kortereid, tagades igale korterile panipaik ja üks parkimiskoht kinnistul. Äripindade parkimisvajaduse ja kogu parkimisala kavandamisel arvestada väljakujunenud keskkonnaga ning linnatänavate standardis EVS 843:2016 seatud nõuetega (parkimiskoha mõõdud, manööverdusala, parkimiskoha kaugus naaberkiinnistu elamust jne), parkimisala kinnistul sh sõidukitega juurdepääs eraldada naaberkiinnistutest haljastusega. Kinnistul tuleb tagada ka standardi kohane jalgrataste parkimise võimalus. Samuti tuleb kinnistul tagada min 30% ulatuses väljakujunenud keskkonda sobiv haljasala koos puhkeala ja mänguväljakuga. Arvestada tuleb, et kõvakattega ala (sillutatud platsid, terrassid jms) krundil ei ületaks haljastuse osakaalu.

Ehitusprojektis tuleb esitada piirkonna ruumiline analüüs (analüüsides hoone mahtusid, paiknemist, hoonestuslaadi, materjalikasutust, korterite arvu jms) koos projekteeritava ehitise arhitektuurse sobivuse põhjendusega, hinnates hoone sobivust väljakujunenud keskkonda (hoone mahtu, paiknemist, hoonestuslaadi, materjalikasutust, korterite arvu jms).

- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeem. Hoonestusala määramisel on lähtutud üldplaneeringuga seatud tingimustest, piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist, kinnistu omapärast ja naaberkiinnistutel olemasolevatest hoonetest. Hoonestusala hoone püstitamiseks on määratud Suur-Sepa tänava äärsel kinnistupiiril väljakujunenud ehitusjoonele. Vältimaks koos Suur-Sepa tn 4 olemasoleva hoonega tänaval liiga massiivse hoone frondi tekkimist on hoonestusala määratud Suur-Sepa tn 4 naaberkiinnistupiirist 4m kaugusele. Kuivõrd kinnistu on kitsas ja naaberkiinnistute täisehitust enam suurendada ei ole lubatud, on hoonestusala määratud Riia mnt 15//Suur-Sepa tn 2a ja Riia mnt 17 kinnistupiirini. Kinnistu tagumisse ossa on jäetud hoonestusalast vaba ala piirkonda sobiva haljastusega õueala rajamiseks, kus tuleb arvestada ka kinnistule laieneva kitsendusega (elektrimaakaabelliini kaitsevöönd). Hoone koos kõigi arhitektuursete detailidega sh trepid, rõdud jms peab jääma määratud hoonestusalasse.

- 2.3. HOONETE KAUGUS TÄNAVAPPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: vt lisatud asendiskeem. Lähtuvalt p 2.2 hoone põhimaht kavandada vähemalt 2/3 ulatuses Suur-Sepa tänava äärsele kinnistupiirile määratud ehitusjoonele. Uus hoone peaks jääma põhimahus kinnistul likvideeritava vana hoone asukohale, hoone võib kavandada osaliselt ka tänava äärsest kinnistupiirist tagasi astuvana nt esimese korruse ulatuses, kuid mitte kaugemale kui naaberkinnistul Suur-Sepa tn 4 paiknev olemasolev hoone. Hoone peab suhestuma avaliku tänavaruumiga, hoone sissepääsud kavandada kasutajasõbralikud ja esinduslikud. Hoone esimesel korrusel, vähemalt tänava ääres tuleb tagada piirkonda toetava avaliku kasutuse suunitlusega funktsioon nt kauplus, toitlustus, teenindus, büroo sj on välistatud majutuse ja lühiajalise majutuse funktsioon. Üle tänava äärsest ehitusjoone võivad ulatuda vaid katuseräästad kuni 60cm ulatuses.
- 2.4. KRUNDIL LUBATUD TÄISEHITUS: käsitletavas piirkonnas jäävad kinnistute suurused valdavalt 750m² kuni 1000m² vahele, hoonete ehitisealune pind 350–550m² vahele ja mahud 3500m³ ja 5500m³ vahele. Kinnistute täisehitus sõltuvalt kinnistu suuruselt jääb 40 kuni 50% vahele. Eelkirjeldatust ilmneb, et hoonestusstruktuur kinnistutel keskmisest tihedam, seda eelkõige Riia mnt äärsetel kinnistutel. Kuivõrd piirkonnale on iseloomulik keskmisest tihedam hoonestusstruktuur ning suuremad hoone mahud on vastavalt üldplaneeringule eeslinna asumis või peatänava ääres väikese korterelamu sh äri- ja korterelamu kavandamisel lubatud kinnistu täisehituseks kuni 40% ehk kuni 430m² ehitisealust pinda, kui sealjuures on tagatud tingimustele vastav parkimise ja haljastuse lahendus (vt p 2.15 ja 2.17).
- 2.5. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: vastavalt piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile on kinnistule lubatav rajada üks hoone – äri- ja korterelamu, kus hoone valdavaks kasutusotstarbeks on elamu osakaal ja väiksemas osas äriotstarve.
- 2.6. KÕRGUSLIK SIDUMINE: vastavalt piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile. Hoone I korruse põrandapinna kõrgus ehk +0.00 sidumine kavandada absoluutkõrguse vahemikus +5.00 kuni +5.30, sidumiskõrguse määramisel arvestada Suur-Sepa tänava kõrgustega, hetkel kinnistu ees olemasoleva kõnnitee keskmine absoluutne kõrgus +4.80. Hoone sokli kõrgus kavandamisel lähtuda tänava ääres olemasolevate hoonete valdavast soklijoone kõrgusest, mis valdavalt tänava ääres on maksimaalselt 50 cm. Ehitusprojekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega, vertikaalplaneerimisel arvestada naaberkinnistute olemasolevate kõrgusmärkidega. 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 miljööle, kaks täiskorrust + 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 seinosa.
- 2.8. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle, hoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast 11,5 m, suurim lubatud absoluutne kõrgus +16.20. Kinnistule määratud hoonestusala on olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +4.70. Kinnistule kavandatava hoone kõrgus peab arvestama valdavalt piirkonnas olemasolevate samatüübiliste hoonete kõrgustega, hoone kõrgus ei tohi ületada Riia mnt 15 ja 17 hoonete kõrgust. Naaberkinnistul olemasolevate elamute insolatsioonitingimusi halvendada ei ole lubatud.

- 2.9. **KATUSETÜÜP:** vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole, tänava äärsel hoone mahul võrdkülgne viilkatus, teiste hoone mahtude katusetüüp kavandada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Lubatud on kavandada arhitektuurselt sobivaid katuseväljaehitusi. Projekteerimisel arvestada, et sademevesi ja lumi ei satuks naaberkinnistule, vajadusel kavandada lumetõkked.
- 2.10. **KATUSEKALLE:** vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole ning lähtuvalt katusetüübist. Tänavaa äärsel hoone mahul katusekalle vahemikus 30°- 45°, teiste hoone mahtude katusekalle kavandada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile.
- 2.11. **KATUSEKATE:** vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole - valtsplekk, valtsprofiilplekk, katusekivi, kiviprofiilplekk või kaasaegsetele nõuetele vastav eterniit. Trapetsprofiilse pleki, kui miljöösse mitte sobiva materjali kasutamine ei ole lubatud.
- 2.12. **AKNAD JA UKSED:** vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole. Eeslinna miljöole on iseloomulikud ehistuuleliistuga ja luukidega puitraamides aknad. Tänavalt vaadeldavatele hoone fassaadidele kavandada miljöösse sobiva ava suuruse ja neljase või kuuese raamijaotusega aknad, vältida raamijaotuseta aknaid ning akendeta seinapindasid. Puitkonstruktsioonis ja puitfassaadiga hoonetel puitprofiilseid avatäiteid. Olemasoleva hoone ajaloolisi väärtuslikke detaile (uksed, aknad, piirdeliistud, fassaadilauad jms) tuleb väärintada, eelistatult taaskasutada neid kinnistule uue hoone rajamisel või tagada neile uus võimalik kasutus mõnes teises sobivamas asukohas. Pärnus on selleks „Säästva Renoveerimise Infokeskuse Pärnu Ühendus“ MTÜ, kes tegeleb ajalooliste väärtuslike detailide väärintamisega.
- 2.13. **VÄLISVIIMISTLUS:** vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole, kasutades naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale. Tänavaa äärsel ehitusjoonel oleva hoone põhimahul valdavalt horisontaalne puitlaudis, mis on eeslinna miljööala iseloomustav põhitunnus. Erandina on lubatud punane tellis ja krohvkatte ning nende kombinatsioon juhul, kui see on hoone algupärane fassaadiviimistlus või kui põhjendatud juhul sobitub see konkreetse asukohta. Palkhoonete püstitamine ilma fassaadikatteta ei ole lubatud, samuti ei ole lubatud kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale jäljendavaid materjale. Fassaadi värvitoonide valik lahendada miljöösse sobivalt. Olemasoleva hoone ajaloolisi väärtuslikke detailile (uksed, aknad, piirdeliistud, fassaadilauad jms) tuleb väärintada, eelistatult taaskasutada neid kinnistule uue hoone rajamisel või tagada neile uus võimalik kasutus mõnes teises sobivamas asukohas. Pärnus on selleks „Säästva Renoveerimise Infokeskuse Pärnu Ühendus“ MTÜ, kes tegeleb ajalooliste väärtuslike detailide väärintamisega.
- 2.14. **TEED JA JUURDEPÄÄS:** kinnistule juurdepääs Suur-Sepa tänavalt. Hoonele kavandada tänava poolt kasutajasõbralikud ja esinduslikud sissepääsud. Esimese korruse avaliku kasutusega pindadele tuleb tagada ligipääsetavuse nõuetele vastavad juurdepääsud. Linnatänavalt kinnistule uue juurdepääsu väljaehitamise vajadusel 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.
- 2.15. **HALJASTUS JA HEAKORD:** Haljastamise ja heakorrastamise kavandamisel jälgida piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid ja miljööd sh valida miljöösse sobiv taimestik. Kinnistu tagumises osas tuleb säilitada piirkonda sobiv haljastatud õueala sj tuleb arvestada kinnistule laieneva kitsendusega (elektrimaakaabelliini kaitsevöönd). Kinnistul tuleb tagada haljastuse osakaal minimaalselt 30% kinnistu pinnast, väärtuslik kõrghaljastus kinnistul kuulub säilitamisele. Põhjendatud vajadusel on võimalik kaaluda olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimist, selleks tuleb koos ehitusprojekti esitamisega taotleda Pärnu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonnast raieluba. Olemasoleva puu likvideerimisel tuleb kinnistul ette näha asendusistutus. Haljastatava ala määramisel arvestada, et kõvakattega ala krundil ei ületaks haljastuse osakaalu. Parkimisala liigendamiseks ja õueala

eraldamiseks kavandada haljaspiirded, samuti kavandada kasutajasõbralikud, esinduslikud, haljastusega kujundatud alad hoone peasissepääsude juurde. Kinnistul näha ette avalikku vaadet ja naabreid mitte häiriv varjatud asukoht prügikonteineritele jäätmete kogumiseks ja nõuetele vastavaks sorteerimiseks, vajadusel tagada varjatud lahendused. Ehitusprojekti koosseisus esitada detailne haljastuslahendus, jäätmete kogumise asukoht ning varjestamise vajadusel vastav lahendus.

- 2.16. **PIIRDED JA VÄRAVAD:** ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistu tänava äärsete piirdeaia lahendus joonisena, võttes eeskujuks miljööle omane ja piirkonnas enam levinud piirdetüüp - vertikaalne puitlippaed või plankaed. Tänavaaäärse piirdeaia kõrguse kavandamisel lähtuda naaberkinnistute ja piirkonnas valdavast piirdeaedade kõrgusest (1,2 kuni 1,7m). Piirdevärvad ei tohi avaneda tänava poole. Piirdeaed naaberkinnistute vahel kavandada naabrite omavahelisel kokkuleppel (naabreid mittehäirival viisil) ja piirkonda sobivalt. Piirete lahendus naaberkinnistute vahel kirjeldada seletuskirjas või esitada joonisena.
- 2.17. **PARKIMINE:** vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle tuleb parkimisala kavandada kinnistu õuealale tänavalt mitte vaadeldavana, samuti tuleb maapeal hoone alla parkimise kavandamisel tagada naaberkinnistutelt ja tänavalt mitte vaadeldav arhitektuurselt sobiv lahendus. Parkimisala kavandamisel arvestada naaberkinnistutega ning kinnistu tagumises osas säilitada piirkonnas väljakujunenud haljastatud õueala. Igale korterile tuleb tagada üks parkimiskoht kinnistul, äripindade parkimisvajaduse ja kogu parkimisala kavandamisel arvestada väljakujunenud keskkonnaga ning linnatänavate standardis standardis EVS 843:2016 seatud nõuetega (parkimiskoha mõõdud, manööverdusala, parkimiskoha kaugus naaberkinnistu elamust jne). Kinnistul tuleb tagada kergliiklejate ohutus ja kasutusmugavus. Vastavalt standardile tuleb 10 parkimiskoha kohta tagada üks külalisparkimiskoht. Parkimiskohale juurdepääsuks vajalikku manööverdusala ei ole lubatud kavandada linnatänavamaale. Arvestada tuleb, et kõvakattega ala (sillutatud platsid, terrassid jms) krundil ei ületaks haljastuse osakaalu, parkimisala liigendada ja eraldada õuealast haljastusega ning parkimisala sh sõidukitega juurdepääs kinnistule eraldada naaberkinnistutest haljastusega.

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 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ § 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 16.09.2021 määrus nr 12 „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 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 mürandüetele vastav lahendus (keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“). Reeglina ei ole päikesepaneelide 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 tuleohutuskaja 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.

5.7 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.

Kaido Koppel
osakonna juhataja

Lisa: Suur-Sepa tn 2 asendiskeem

Kristi Kalamees
kristi.kalamees@parnu.ee