



OTSUS

xx.xx.2022 nr xx

Projekteerimistingimused üksikelamu ja abihoone
püstitamiseks Pärnu linnas, Toominga tn 2
kinnistule

07. veebruaril 2022 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2211002/01471 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Toominga tn 2** (katastritunnus 62510:006:2730) kinnistule üksikelamu ja 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 antakse arhitekt Kadri Karjuse 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.

Piirkonna väljakujunenud keskkond on lahtise hoonestusviisiga, kõrge harjajoone ja järsukaldeliste viilkatustega rannavillade / elamutega ala, mille vahel on suuremad haljastatud sisehoovid. Toominga 2 kinnistule kavandatu sobitub olemasolevasse keskkonda, kuna on samamoodi järgitud eelpool mainitud kujundusprintsipe - kõrge harjajoon, katuse väljaehitused, järsukaldeline katus, fassaadi materjali valik jmt.

Toominga tn 2 kinnistul soovitakse üksikelamut ja abihoonet püstitada üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitis sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, ei ole soovitud ehituse jaoks detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

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 kavandavad 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 100%.
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: väikeelamumaa.
- 1.6. Kinnistu suurus 804 m².
- 1.7. Ehitisregistri andmetel on kinnistul elamu, pooleliolev saun-kuur ja garaaž.
- 1.8. Kinnistu asub Pärnu vanalinna muinsuskaitsealal.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kinnistule soovitakse vanad amortiseerunud hooned lammutada ja püstitada uut üksikelamut ja abihoonet. Elamu peab sobituma mahult ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealjuures piirkonna hoonestuslaadi ja miljööd. Hoonestuslaadi ja arhitektuurse üldpildi osas lähtuda olemasolevast elamu mahust ja Muinsuskaitseameti poolt kooskõlastatud arhitektuursest eskiisist.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeemi.
- 2.3. HOONE KAUGUS TÄNAVAPPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: ca 3,5m, arvestades naaberkinnistu Toominga tn 4 olemasolevat ehitusjoont, vt lisatud asendiskeemi. Kohustuslikul ehitusjoonel peab asuma hoone põhimaht. Üle väljakujunenud ehitusjoone võivad elamul ulatuda väljaehitus I korruse mahus või hoone küljes olevad kujunduslikud elemendid, mida kehtiva ehitusseadustiku määruse „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“ § 19 lg 6 alusel ei arvestata ehitisealuse pinna hulka nt. katuseräästad; trepid, maapinnale mittetoetuvad rõdud, varikatused jne.
- 2.4. KRUNDI LUBATAV SUURIM EHTISEALUNE PIND: 220 m². Kinnistul lubatud ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõigi kinnistul olevate hoonete alune pind k.a alla 20 m² ehitiste alune pind.
- 2.5. KÕRGUSLIK SIDUMINE: Toominga tn 2 kinnistu asub üleujutusohuga alal, kus tuleb arvestada üleujutuse mõju konstruktsioonidele ja ehitusmaterjalidele ning vajadusel rajada ehitise vastavad osad veekindlatena või hingavatena. Reeglina määrata uute põhihoonete ruumide esimese maapealse korruse põranda lubatavaks madalaimaks ehituskõrguseks Pärnu linnas 3.20m abs. Alla 3.20m abs on erandina lubatud kavandada kasutatavuse mõistes vähem olulisi funktsioone ja mitteeluruume (hoiuruum, sissepääs, fuajee jms) arvestades üleujutusohust tuleneda võivate riskidega. Pärnu linnas alla 2m abs maa-aladel, väljakujunenud keskkonda olemasoleva hoonestuse vahele uute hoonete kavandamisel tuleb arvesse võtta nii uue hoone olemasolevasse keskkonda sobivust kui üleujutusest tulenevaid riske. Arhitektuursetel kaalutlustel võib erandkorras lubada elukorruse põranda madalamat ehituskõrgust, kui rakendatakse efektiivselt muid meetmeid inimeste ja hoone ohutuse tagamiseks. Elamu ±0.00 (I korruse põrandapinna kõrgus) näha ette vahemikus +3.00 - +3.20 absoluutkõrgusel. Väline soklijoone kõrgus viia maja +0.00 allapoole või kavandada sarnasele kõrgusele naaberkinnistute soklijoonega. Projekti mahus lahendada sademevete kogumine ja ärajuhtimine. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.
- 2.6. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: üks elamu + 1 abihoonet.
- 2.7. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: elamu suurim lubatud kõrgus 11.20m, suurim lubatud absoluutne kõrgus +13.00. Elamu kõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +1.80. Abihoonet suurim lubatud kõrgus max 4m maapinnast.
- 2.8. KORRUSTE ARV: kuni 3 korrust – keldrikorrus / soklikorrus, 1 täiskorrus + katusekorrus + pööning.

- 2.9. KATUSETÜÜP: elamu põhimahul võrdkulgne viilkatus. Katusetüübi kavandamisel arvestada piirkonnas enam levinud hoonestuslaadiga.
- 2.10. KATUSEKALLE: elamu katusekalle vahemikus 50°- 57°.
- 2.11. KATUSEKATE: sile punane katusekivi.
- 2.12. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: Harjajoon paralleelselt Toominga tänavaga.
- 2.13. AKNAD JA UKSED: akende klaasijaotused sarnaselt ajaloolise hoonega, vältida ilma profiilijaotuseta aknaid. Puitkonstruktsioonis ja puitfassaadiga hoonetel soovituslik kasutada puitprofiilseid avatäiteid.
- 2.14. VÄLISVIIMISTLUS: välisviimistlus krohv, fassaadikattematerjalina ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Hoone värvitoonide valik lahendada projektiga.
- 2.15. TEED JA JUURDEPÄÄS: kinnistule juurdepääs Toominga tänavalt. Ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistule juurdepääsutee ristlõiked koos katenditega. Ehituse käigus hävinenud katendid linna tänavamaal tuleb taastada.
- 2.16. HALJASTUS JA HEAKORD: haljastuse osakaal minimaalselt 30% kinnistu pinnast. Haljastatava ala määramisel arvestada, et kõvakattega ala krundil ei ületaks haljastuse osakaalu. Näha ette asukoht prügikonteineritele.
- 2.17. PIIRDED JA VÄRAVAD: ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistu piirdeaia /värava lahendus joonisenä. Piirded miljöösse sobilikud, püst-lipp puitaed sarnase kõrgusega, mis piirkonnas on. Piirded peavad paiknema kinnistu piiril ja väravad ei tohi avaneda tänava poole. Lubatud ei ole keevispaneel-aed ja horisontaalne puit lipp-aed.
- 2.18. PARKIMINE: tagada vähemalt kaks parkimiskohta.

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 Ehitusprojekti koosseisus esitada vertikaalplaneerimise lahendus ja tänava äärsed piirdeaia lahendus joonisenä, ülejäänud piirdeaedade lahendus kirjeldada seletuskirjas.
- 3.3 Ehitusprojekti joonistel ja asendiplaanil tuleb näidata hoonet teenindavate tehniliste seadmete (nt soojuspumpade välisagregaadid, päikesepaneelid jms) ja jäätmete kogumise asukoht. Tagada tuleb 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

- 4.2 Ehitusprojekt kooskõlastada eskiisistaadiumis linnaarhitekti või projekteerimistingimused koostanud arhitektiga 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 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 ehitusprojektis.
- 5.4 Ehitusprojektis 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 failidena lisaks paberkandjale digitaalsel andmekandjal. Väljastatud projekteerimistingimused 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 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.

Maire Nigul
ehitusjärelevalve teenistuse juhataja
osakonna juhataja ülesannetes

Lisa: Toominga tn 2 asendiskeem

Kadri Karjus
444 8350, kadri.karjus@parnu.ee