



OTSUS

xx.xx.2023 nr 3-5.4/xx

Projekteerimistingimused elamu püstitamiseks
Pärnu linnas Paikuse alevis Vahtramäe tee 2
kinnistule

19. jaanuaril 2023 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2311002/00592 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas Paikuse alevis **Vahtramäe tee 2** (katastritunnus 56801:001:0958) kinnistule elamu püstitamiseks.

Ehitusseadustiku § 28 ning Pärnu Linnavolikogu 1. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 6 punkti 1 alusel väljastatakse arhitekt Kadri Karjuse poolt koostatud järgmised projekteerimistingimused.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

Vastavalt Planeerimisseadusele § 125 lg 5 kohaselt võib kohalik omavalitsus loobuda Planeerimisseaduse § 125 lg 1 ja 2 toodud üldplaneeringu kohase detailplaneeringu koostamise kohustuse nõudest ning lubada detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jääval kinnisasjal ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui 1) ehitise 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.

Vahtramäe tee 2 asub Paikuse alevi elamupiirkonnas, kus on välja kujunenud hoonestus. Paikuse valla üldplaneeringu kohaselt on Vahtramäe tee 2 kinnistu juhtotstarve elamumaa (E2), mille kohaselt annab ehitusõiguse 2000 m² suurusega kinnistu. Paikuse valla üldplaneering on määranud ehitustingimused Paikuse alevi elamupiirkonnas. Vahtramäe tee 2 kinnistul soovitakse püstitada üksikelamu üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitise 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 kavandatavad tööd riivata, arvamuse avaldamiseks. Kui kooskõlastaja või 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: Paikuse Vallavolikogu 16. juuni 2009. a määrusega nr 8. kehtestatud "Paikuse valla üldplaneering" ja Paikuse Vallavolikogu 16.09.2013 määrusega nr 18 kehtestatud teemaplaneering „Paikuse alevi üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“.
- 1.3. Kehtiv detailplaneering: kinnistul kehtiv detailplaneering puudub.
- 1.4. Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%.
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: reserveeritud elamuala E2 (uutele rajatavatele elamukruntidele annab ehitusõiguse kinnistu suurusega vähemalt 2000m²). Planeeringualal on lubatud ehitada üks väikeelamu koos lubatud kõrvalhoonetega ilma detailplaneeringut koostamata.
- 1.6. Kinnistu suurus on 16828 m².
- 1.7. Ehtisregistri andmetel asuvad kinnistul elamu ja laut.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kavandatakse püstitada uus elamu. Olemasolev elamu lammutatakse, samuti väiksemad kuurid, mis ei ole ehtisregistris arvel. Kinnistul elamu kavandamisel arvestada kõigi kehtivate kitsendustega, sh elektripaigaldiste kitsendustega. Elamu peab sobituma mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealjuures piirkonna hoonestuslaadi ja miljööd.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeemi.
- 2.5. KRUNDI LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: elamul kuni 300 m².
- 2.6. KÕRGUSLIK SIDUMINE: elamu ±0.00 = (kõrgusmärk) anda projektiga. Projekti mahus lahendada sademeveete kogumine ja ärajuhtimine. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.
- 2.7. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: 3 hoonet (1 elamu + 2 kõrvalhoonet).
- 2.8. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: elamu maksimaalne kõrgus 8,5 m olemasolevast maapinnast.
- 2.9. KORRUSTE ARV: 2 korrust, kõrvalhoonetel 1 korrus.
- 2.10. KATUSETÜÜP: eelistatud katusetüüp on viilkatus (30- 45 kraadi), aga lubatud on ka muud katusetüübid.
- 2.11. KATUSEKALLE: Elamu põhimahu katusekalle viilkatuse puhul 30°-45°. Katusekalde projekteerimisel arvestada, et see peab sobituma mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda.
- 2.12. KATUSEKATE: lahendada projektiga.
- 2.13. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: lahendada projektiga.
- 2.14. AKNAD JA UKSED: lahendada projektiga.
- 2.15. VÄLISVIIMISTLUS: lahendada projektiga. Fassaadikattmaterjalina mitte kasutada imiteerivaid materjale sh plastmassi, plekki jne.
- 2.16. PIIRDED: projekti koosseisus anda soovi korral kinnistu piirete lahendus. PiirDED ei või olla kõrgemad kui 1,2 m. Piiret on keelatud rajada väljapoole krundi piiri.
- 2.17. TEED JA JUURDEPÄÄS: munitsipaaltee 5680082 Vahtramäe tee kaudu.
- 2.18. HEAKORD JA HALJASTUS: olemasolev kõrghaljastus tuleb võimalusel maksimaalselt säilitada, kavandada hooned kõrghaljastusest vabale alale.
- 2.19. PARKIMINE: oma kinnistul vähemalt kaks parkimiskohta.

3. Ehituslikud (insenertehnilised) nõuded projekteerimiseks

- 3.1. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele, sh tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusnõuded normatiivsest väiksema kuja puhul.
- 3.2. Ehitusprojekti koostamisel lahendatakse hoonega seotud tehnovõrgud ja -rajatised (vesi, kanalisatsioon, elekter, küte, gaas jne) ning juurdepääs avalikult teelt.
- 3.3. Asendiplaanil esitada hoone nurgapuntide koordinaadid ning maapinna kõrgusmärgid.

4. Projekti kooskõlastamise tingimused

- 4.1. 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 kehtival geodeetilisel alusplaanil koos tehnovõrkudega, mõõdus M 1.500. Geodeetiline alusplaan koostatakse ja väljastatakse MicroStation programmi .dgn failina. Enne mõõdistustööde teostamist pöörduda Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna poole olemasolevate mõõdistustööde täpsustamiseks ja vajadusel mõõdistusloa saamiseks (Suur-Sepa 16, Pärnu linn 80098, Pärnu linn).
- 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. Projektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
- 5.5. Ehitisega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada projekti koosseisus.
- 5.6. Kooskõlastamiseks esitatava projekti 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 tuba 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.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Koppel
osakonna juhataja

Lisa: asendiskeem Vahtramäe tee 2 kinnistu hoonestusalaga

Kadri Karjus
5323 9544, kadri.karjus@parnu.ee