



OTSUS

xx.xx.2023 nr xx

Projekteerimistingimused olemasoleva laohoone
ümberehituseks ja laiendamiseks korterelamuks
Pärnu linnas, Vana-Sauga tn 2 kinnistule

19. detsembril 2022 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2211002/13937 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Vana-Sauga tn 2** (katastritunnus 62502:003:0260) kinnistule olemasoleva laohoone ümberehituseks ja laiendamiseks korterelamuks.

Ehitusseadustiku § 28 ning Pärnu Linnavolikogu 01. 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

Esitatud projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse olemasolevat hoone ümber ehitada ja laiendada korterelamuks. Tegemist ei ole planeerimisseaduse § 125 lg 1 mõttes detailplaneeringu koostamise kohustuse juhuga. Ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel annab pädev asutus projekteerimistingimused hoone rajamiseks. Ehitusseadustiku § 26 lg 3 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel 1) hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi; 2) et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga; 3) üldplaneeringus määratud tingimusi.

Arvestades sätte olemust saab see olla ka kasutatav juhul, kui kinnistul soovitakse edaspidi realiseerida olemuselt erinevat äriplaani, kui seda on seni tehtud, ehk soovitakse olemasoleva hoone asemel rajada üldplaneeringukohane hoone. See võib tingida vajaduse teha juba olemasolevates hoonetes ümberehitusi, mis iseenesest ei too kaasa detailplaneeringu koostamise vajadust, kuid arvestades soovitatavat kasutuse otstarbe muutust, peab kohalik omavalitsus vajalikuks lahendada kavandatav hoone kasutus avaliku menetluse teel projekteerimistingimuste andmisega.

Vana-Sauga tn 2 kinnistul soovitakse olemasoleva ajaloolise laohoone ümberehitamisel ja laiendamisel kavandada piirkonda sobivama kasutamise otstarbega hoone – korterelamu, teine kinnistul olev ehitus – plekk-angaar likvideeritakse. Vastavalt Pärnu linna üldplaneeringule 2025+ on kinnistul olemasolev laohoone määratud kohaliku kaitsega väärtuslikuks üksikobjektiks ning kinnistu maakasutuse juhtotstarve on segahoonestuse maa-ala.

Maakasutuse juhtotstarbelt koosneb olemasolev piirkond valdavalt pereelamute maa-alast, kus hoonestuslaad on väljakujunenud tänavate ääres paiknevatest valdavalt viilkatusega (üks + katusekorrus) traditsioonilise puitfassaadiga pereelamutest. Kinnistu vahetusläheduses paikneva linna ühe peatänavana, J.V.Jannseni tänava äärde jäävad aga väikeelamute maa-alad, kus

hoonestuslaad on väljakujunenud tänavate ääres paiknevatest kahe korruselistest puitfassaadiga väikestest korterelamutest. Kinnistu taha, ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistule on varasemalt püstitatud piirkonna hoonestuslaadiga mitte sobiv ärihoone.

Vana-Sauga tn 2 kinnistul olemasoleva ajaloolise laohoone ümberehitamisel ja laiendamisel korterelamuks tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ning üldplaneeringuga määratud juhiseid ja väärtuslikule üksikobjektile seatud tingimusi. Väärtuslikuks üksikobjektiks määratud ehitisel tuleb säilitada algupärane arhitektuurne ilme ja lahendus lähtuvalt hoone esialgselt ehitusprojektist, säilitades hoonele iseloomulikud ning väärtuslikud detailid koos materjalikasutusega.

Üldplaneeringuga määratud segahoonestuse maa-alal arendamise tingimus on erinevate kokkusobivate funktsioonide koosmõju abil linnakeskkonna elavdamine ning kesklinna lähialas elamufunktsiooni säilitamine ja soodustamine. Segahoonestuse maa-alal ehitustegevuse kavandamisel tuleb säilitada piirkonnale iseloomulik, väljakujunenud kasutus.

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 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: ärimaa 100%.

1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: segahoonestusala.

1.6. Kinnistu suurus 3722 m².

1.7. Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul kaks laohoonet: üks säilitatav väärtuslik üksikobjekt ja teine mitteväärtuslik plekk-angaar.

1.8. Vana-Sauga tn 2 kinnistu paikneb Pärnu linna muinsuskaitse kinnismälestisel – arheoloogiamälestis vana asulakoht registri nr 11792

1.9. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on ajalooline laohoone määratud väärtuslikuks üksikobjektiks.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

2.1. ÜLDIST: Vana-Sauga tn 2 kinnistul soovitakse olemasolevat ajaloolist laohoonet ümberehitada ja laiendada korterelamuks. Olemasoleva hoone kelpkatusse tõstmisel kuni 1,7m ulatuses olemasolevast harjajoonest kavandatakse hoone laiendamist 4. korruse väljaehitamiseiga. Kinnistul olemasolev teine laohoone (angaar) kuulub likvideerimisele.

Tulenevalt sellest, et üldplaneeringuga määratud segahoonestuse maa-alal arendamise tingimus on erinevate kokkusobivate funktsioonide koosmõju abil linnakeskkonna elavdamine, tuleb kavandatava ümberehituse käigus tagada hoone esimesel korrusel vähemalt 1/3 ulatuses avalik kasutus, nt äri funktsiooniga ruumid – ateljeed, väikeettevõtlus, kohvik jne, ning ülejäänud hoone osas on võimalik kavandada elamispiinnad. Lähtuvalt linnaruumi elavuse ja kasutajasõbraliku avaliku ruumi kavandamise eesmärgist tuleb esimese korruse avaliku

kasutusega ruumidel tagada nähtavad ja äratuntavad ning ligipääsetavuse nõuetele vastavad sissepääsud, tänavaruumiga suhestuvad vitriinaknad, väliruumi osakaal ja lahendused. Vastavalt üldplaneeringuga määratud korruselamumaa tingimustele tuleb korterelamu kavandamisel arvestada, et ühe korteri kohta oleks tagatud vähemalt 100 m² krundi pinda sh tuleb hoones kavandada erineva suurusega/tubade arvuga peresõbralikke elukortereid. Igale korterile tuleb tagada mugavalt kasutatav panipaik jalgrataste, lapsekärude jms hoiustamiseks ning minimaalselt üks parkimiskoht kinnistul. Samuti tuleb kinnistul tagada haljastuse osakaal minimaalselt 30% ulatuses s.h kompaktne puhkeala/mänguväljak. Kinnistule parkimisala kavandamisel tuleb arvestada linnatänavate standardis EVS 843:2016 seatud nõuetega (parkimiskoha mõõdud, manööverdusala, parkimiskoha kaugus naaberkinnistu elamust jne), parkimiskohale juurdepääsuks vajalikku manööverdusala ei ole lubatud kavandada linna tänavamaale.

Võrdse kohtlemise põhimõttest tulenevalt ei ole lubatud kinnistule ehitustegevuse kavandamisel kitsendada naaberkinnistute ehitusõigust, arvestada tuleb naaberkinnistutel olemasolevate hoonetega, vajadusel rakendatakse kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning lubatud ei ole halvendada olemasolevate elamute insolatsioonitingimusi, vajadusel teostatakse täiendavad analüüsid. Naaberkinnistu piirile lähemal kui 4m ehitustegevuse kavandamisel tuleb küsida naaberkinnistu omaniku(ke) arvamust.

2.2. VÄÄRTUSLIK ÜKSIKOBJEKT: kinnistul olemasolev laohoone on algselt ehitatud kaubaaidaks (ehitusaeg teadmata), 1875 on hoonele teostatud ümberehitusprojekt. Pärnu linna üldplaneeringuga 2025+ on hoone määratud kohaliku kaitsega väärtuslikuks üksikobjektiks, kuivõrd tegemist on terviklikult säilinud väliskujundusega historitsistlikku väikelinna tööstusarhitektuuri näitega. Väärtusliku üksikobjekti ümberehitamisel ja laiendamisel tuleb juhinduda põhimõttest, et ehitisel säilitatakse algupärane arhitektuurne lahendus lähtuvalt hoone esialgselt ehitusprojektist ja säilitatakse hoonele iseloomulikud ning väärtuslikud detailid koos materjalikasutusega (sh katusekalle, viimistlusmaterjalid, avatäidete proportsioonid jmt). Põhjendatud vajadusel ja arhitektuurse sobivuse korral võib rekonstrueerimise käigus osutada võimalikuks ka ehitise mahtu ja välisilmet muuta ning selle sobilikkust hinnatakse eskiisi staadiumis.

2.3. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeemi. Hoonestusalaks on olemasoleva ümberehitatava hoone välisperimeeter, millest väljapoole võivad ulatuda arhitektuuriselt sobivad vms 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: olemasoleva hoone ehitisealune pind 975 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: Hoone ±0.00 (I korruse põrandapinna kõrgus) +4.00 absoluutkõrgusel. Projekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademeveete kogumise ja ärajuhtimisega. Sademevesi hoone katustelt ja sillutatud platsidelt koguda ja juhtida sademeveetrassi, sademevett kinnistul ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele, lubatud on sademeveete immutamine oma krundi haljasaladel.

2.6. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: üks hoone.

2.7. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: Hoone olemasoleva kelpkatuse harjajoont on lubatud tõsta kuni 1,7m, et oleks võimalik kasutusele võtta katusealune korrus.

2.8. KORRUSTE ARV: kuni 4 korrust. 4. korrus on lubatud kavandada vaid kelpkatusega mahuna. Säilitada kelpkatuse räästas ja karniis kogu perimeetris. Rajatavad vintskapid, uugid ja muud vertikaalsed seinaosad (sh aknad) planeerida tagasiastega räästa servast. Vastavalt määrusele 02.07.2015 nr 85 tuleb nelja korrusega hoonetele tagada lift.

Kuivõrd olemasoleva hoone I korruse kõrgus on ca 4,7m on I korruse äri- ja elupinnad lubatud kavandada võimalusel kahel tasapinnal kui sealjuures on vastavalt määrusele 02.07.2015 nr 85 tagatud eluruumidele esitatud nõuded.

2.9. KATUSETÜÜP: säilitada hoonele iseloomulik kelpkatuse, arhitektuurselt sobivalt on lubatud katuseharja tõstmine kuni 1,7m ulatuses 4. korruse väljaehitamiseks. Katusepinda on lubatud kavandada arhitektuurselt sobivaid katuse väljaehitusi – vintskappe, katuse pinda süvistatud terrasse, väikesemahuliste hoone osade katusetüüp lahendada projektiga.

2.10. KATUSEKALLE: elamu kelpkatuse katusekalle vahemikus 25- 30 kraadi.

2.11. KATUSEKATE: valtsplekk, vintskappide kaldeta ja parapetiga katuseosadel SBS-rullmaterjal.

2.12. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: lähtuvalt p 2.7, 2.8 ja 2.9 on 4. korruse kavandamiseks lubatud vajadusel hoone katuseharja arhitektuurselt sobivalt tõsta. Olemasolevat hoone räästajoont muuta ei ole lubatud.

2.13. AKNAD JA UKSED: hoonele iseloomulikud ning väärtuslikud detailid sh akende ja uste ava suurus, kuju ning jaotus koos materjalikasutusega kuuluvad säilitamisele või taastamisele, nt taastada olemasolevad telliskaared osade kaarakende kohal võimalikult suures mahus. Aknad ja välisüksed puitprofiilsed ning ruudupõhise klaasi jaotusega. Põhjendatud vajadusel ja arhitektuurse sobivuse korral on lubatud hoone välisilmet muuta, mille sobilikkust hinnatakse hoone eskiisi staadiumis.

2.14. VÄLISVIIMISTLUS: hoonele algupäraselt iseloomulik fassaad tuleb säilitada, alles peab jääma ajalooline olemasolev tellis koos plommimistega. Kõik pilastrid ja vahekorruste karniisid tuleb taastada või uuendada algses mahus. Tehnilisi seadmeid ei tohi jääda hoone fassaadil sh rõdudel ja terrassidel ega hoone katusel nähtavaks.

2.15. TEED JA JUURDEPÄÄS: Vana-Sauga tänavalt. Ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistule juurdepääsutee /teede ristlõiked koos katenditega. Ehituse käigus hävinenud katendid linna tänavamaal tuleb taastada. Väljasõitude liiklusohutuse reguleerimiseks kasutada võimalusel liikluskorraldusvahendeid (nt vaatepiiride laienduse peegel vmt).

2.16. UNIVERSAALNE DISAIN: Vastavalt määrusele 02.07.2015 nr 85 tuleb hoone neljandale korrusele juurdepääsu tagamiseks kavandada hoonesse lift. Kortere lamute kavandamisel tuleb enam arvestada vananeva ühiskonna vajadustega.

2.17. HALJASTUS JA HEAKORD: kinnistul tuleb tagada haljastuse osakaal minimaalselt 30% kinnistu pinnast. Kinnistule tuleb kavandada terviklik ja kvaliteetne õueala koos kompaktses haljas- ja puhkealaga ning laste mänguväljak arvestades erinevas vanusegrupis laste vajadustega. Kinnistul näha ette varjatud, tänavalt mitte vaadeldav ning naabreid mitte häiriv asukoht prügikonteineritele jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks. Prügikonteinerid piirata prügiaedikuga või paigutada prügimajja. Väärtuslik haljastus kinnistul tuleb reeglina säilitada. Ehitusprojekti koosseisus esitada välialade ja haljastuse lahendused haljastusprojektina.

2.18. PIIRDED JA VÄRAVAD: juhul kui tänav aärde kavandatakse piiret, siis tuleb ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistu tänaväärse piirdeaia lahendus joonisena, võttes eeskujuks miljööle omane ja piirkonnas enamlevinud piirde tüüp. Piirdevärvad ei tohi avaneda tänav poole. Piirdeaed naaberkinnistute vahel kavandada naabrite omavahelisel kokkuleppel (naabreid mitte häirival viisil) ja piirkonda sobivalt, lubatud ei ole kavandada kõrgeid müüritisi ega plankaedu. Piirete lahendus naaberkinnistute vahel kirjeldada seletuskirjas ja esitada joonisena.

2.19. PARKIMINE: vähemalt 1 parkimiskoht korteri kohta, lisaks iga 10 parkimiskoha kohta 1 külalisparkimiskoht, samuti tuleb tagada nõuetele vastava elektriautode laadimistaristu. Avaliku kasutusega äripindadele, tulenevalt nende kasutusotstarbest, tuleb tagada parkimiskohad vastavalt linnatänavate standardis EVS 843:2016 esitatule. Vastavalt standardis EVS 843:2016 esitatule tagada kinnistul katustatud jalgrataste parkimiskohad. Parklas iga 10-12 koha tagant vajalik parkla liigendus haljastusega. Jalgrattaparkla peab olema katustatud. Teed, platsid katta sillutiskiviga, parkimiskohad inimsõbraliku ruumi ja roheline rõhutamiseks muruvuukividega.

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). Hinnata, kas on vajalik tulemüüride uuendamine vastu J. V. Jannseni tn 55 // 57 piiri.

3.2 Ehitusprojekti koosseisus esitada vertikaalplaneerimise lahendus ja tänava äärse piirdeaia lahendus joonisena, ülejäänud piirdeaedade lahendus kirjeldada seletuskirjas.

3.3 Ehitusprojekti joonistel ja asendiplaanil tuleb näidata hoonet teenindavate tehniliste seadmete (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 seadmetest 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 ehitusprojekti.

5.4 Pärnu linna arheoloogiamälestise alal kaevetööde teostamine tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Kinnistu asub arheoloogiamälestise Asulakoht reg. nr 11792 kaitsevööndis. Võimalik on leidude ilmumine kaevetöödel. Kui mistahes paigas avastatakse ehitamisel, teede, kraavide ja trasside rajamisel või muude mulla- ja kaevetööde tegemisel arheoloogiline kultuurikiht või maasse, veekogusse või selle põhjasetetesse mattunud ajaloolised ehituskonstruktsioonid, on leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning viivitamata teavitama sellest ametit.

5.5 Ehitusprojekti peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.

5.6 Ehitisega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada ehitusprojekti koosseisus.

5.7 Kooskõlastamiseks esitatava ehitusprojekti asendiplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide projektjoonised esitada tekst .doc- või .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.

5.8 Ehitusloa taotlemiseks esitatava projekti koosseisus esitada projekteerimistingimused, kooskõlastatud eskiis vms projektiga seonduv informatsioon. Ehitusprojekt esitada

elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu või Suur-Sepa 16 I korruse infolauda või paberkandjal vastuvõtuaegadel planeerimisosakonda kab. 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 taotlejale.

Kaido Koppel
osakonna juhataja

Lisa: Vana-Sauga tn 2 asendiskeem

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