



OTSUS

xx.xx.2023 nr xx

Projekteerimistingimused olemasoleva 3-korteriga elamu laiendamiseks üle 33% Pärnu linnas, Vanapargi tn 7 kinnistule

23. jaanuaril 2023 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr 2311002/00687 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Vanapargi tn 7** (katastritunnus 62510:094:4200) kinnistule kuni olemasoleva 3-korteriga elamu laiendamiseks üle 33%. 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

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) ehitise sobitus 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.

Piirkonna väljakujunenud keskkond on lahtise hoonestusviisiga, enamjaolt viilkatustega hoonemahud. Vanapargi tn 7 kinnistule kavandatu sobitus olemasolevasse keskkonda, kuna on järgitud kvartali hoonestuslaadi – viilkatus, fassaadi materjali valik jmt.

Vanapargi tn 7 kinnistul soovitakse väikest korterelamut /osaliselt ärifunktsioon, laiendada üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitise sobitus 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 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: segahoonestusala.
- 1.6. Kinnistu suurus 363 m².
- 1.7. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul 3-korteriga elamu.
- 1.8. Hoone asub Pärnu linna muinsuskaitsealal ja kehtiva kaitsekorra kohaselt on tegemist C-kategooriasse kuuluva hoonega, mis on muu hoone, mille autentsena säilitamist ei nõuta.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kinnistul soovitakse osaliselt laiendada olemasolevat hoonet üle 33% katuse tõstmise ja verandaosa juurde lisamise näol hooneks, kus I korrusel oleks äriefunktsiooniga ruumid ja ülemistel korrustel korterid. Väike korterelamu peab sobituma mahult ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealjuures piirkonna hoonestuslaadi ja miljööd. Tulenevalt sellest, et üldplaneeringuga määratud segahoonestuse maa-alal arendamise tingimus on erinevate kokkusobivate funktsioonide koosmõju abil linnakeskkonna elavdamine, võib kavandatava ümberehituse käigus hoone esimesel korrusel olla avalik äri funktsiooniga kasutus, nt teeninduspind, majutus, ateljeed, väikeettevõtlus, kohvik, büroo jne, ning ülejäänud hoone osas on võimalik kavandada elamispiinad. Vastavalt üldplaneeringuga määratud väikeelamumaa tingimustele tuleb üldreeglina väikese korterelamu korteri kohta olema tagada vähemalt 100-150m² krundi pinda, sh tuleb hoones kavandada erineva suurusega/tubade arvuga peresõbralikke elukortereid. Vastavat näitajat täpsustatakse lähtuvalt planeeringuala kontaktvööndis olevate ja kavandatavate hoonete vastavate näitajate analüüsist ning lähtuvalt kavandatava hoonestuse ja krundistruktuuri eripärast. Vajalik on tähelepanu pöörata territooriumi üldisele heakorrale ning anda terviklik lahendus korterelamut teenindavatele funktsioonidele nagu prügikonteinerite ja jalgratate varjualused. 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. Korterelamute kavandamisel tuleb enam arvestada vananeva ühiskonna vajadustega. Korterelamute ehitamisel tuleb tagada juurdepääs liikumis- ja nägemispuudega inimestele vähemalt esimese korruse ulatuses. Arvestada võimalusega, et Aia tn 6 kinnistul on võimalik tule müüri vastu kavandada ka uus ehitis.
- 2.2. MUINSUSKAITSELINE OSA: C-klassi hoone osas lähtutakse hoone terviklikust välisilmest ning sobivusest lähiümbruse hoonestusega, kasutatakse ajaloolisse keskkonda sobivaid ehitus- ja viimistlusmaterjale, traditsioonilisi materjale jälgendavaid materjale kasutada ei lubata, välispiirete soojustamisel säilitatakse hoone proportsioonid ja vajaduse korral iseloomulikud detailid, maapealse osa laiendamine lahendatakse hoone ja selle lähiümbrusega sobivana, arvestades mahtu, proportsioone, materjalikasutust ja arhitektuurset ilmet.
- 2.3. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeemi. Üle hoonestusala piiri võivad elamu põhimahul ulatuda arhitektuursed 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 TÄISEHITUS: 40% ehk 145 m². Kinnistul lubatud ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõigi kinnistul olevate hoonete alune pind k.a alla 20 m² ehitiste alune pind. Täisehituse protsendi täpsustamisel tuleb lähtuda naabruses olevate või kavandatavate hoonete täisehituse protsentide analüüsist.
- 2.5. KÕRGUSLIK SIDUMINE: Elamu ±0.00 (I korruse põrandapinna kõrgus) täpsustub projektiga, olemasolevat on eeldatavasti vajalik tõsta. Projekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega. Sademevesi hoone katuselt ja sillutatud platsidelt koguda ja juhtida sademeveetrassi, sademevett kinnistul ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele, lubatud on sademevete immutamine osaliselt ka oma krundi haljasalal.
- 2.6. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: üks hoone + 1 abihoone.
- 2.7. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: suurim lubatud kõrgus 11 m.
- 2.8. KORRUSTE ARV: kuni 3 korrust – 2 põhikorrust + katusekorrus. Katusekorrus on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel olles seetõttu nii pinnalt kui kubatuurilt täiskorrusest väiksem.
- 2.9. KATUSETÜÜP: elamu põhimahul võrdkülgne viilkatus. Katusetüübi kavandamisel arvestada piirkonnas enam levinud hoonestuslaadiga.
- 2.10. KATUSEKALLE: jääb samaks mis olemasoleval hoonemahul.
- 2.11. KATUSEKATE: valtsplekk-katus.
- 2.12. AKNAD JA UKSED: lahendada ajaloolises võtmes sobivalt hoone arhitektuuriga, puitkonstruktsioonis ja puitfassaadiga hoonetel kasutada puitprofiilseid avatäiteid.
- 2.13. VÄLISVIIMISTLUS: välisviimistlus puitlaudis. Fassaadikattematerjalina ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Hoone värvitoonide valik lahendada projektiga.
- 2.14. TEED JA JUURDEPÄÄS: kinnistule juurdepääs Vanapargi tänavalt. Linna tänavalt kinnistule uue juurdepääsutee väljaehitamiseks sõlmida kokkulepe Pärnu Linnavalitsuse taristu- ja ehitusteenistusega. Ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistule juurdepääsutee ristlõiked koos katenditega. Ehituse käigus hävinenud katendid linna tänavamaal tuleb taastada.
- 2.15. HALJASTUS JA HEAKORD: haljastuse osakaal minimaalselt 30% kinnistu pinnast. Näha ette asukoht prügikonteineritele. Haljastusprotsendi vähendamise eelduseks on reeglina kokkulepe, mille alusel puudujääv haljastuse osakaal kompenseeritakse mujal linna territooriumil (tänaval, avalikul haljasalal). Oluline on tõsta haljastuse kvaliteeti ja parandada haljastusega linnekeskkonna tingimusi.
- 2.16. PIIRDED JA VÄRAVAD: ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kinnistu tänavaäärse piirdeaia lahendus joonisena, võttes eeskujuks miljööle omane ja piirkonnas enamlevinud piirdetüüp. Piirdevärvad ei tohi avaneda tänava poole. Piirdeaed naaberkinnistute vahel kavandada naabrite omavahelisel kokkuleppel (naabreid mittehäirival viisil) ja piirkonda sobivalt, lubatud ei ole kavandada kõrgeid müüritisi ega plankaedu. Piirete lahendus naaberkinnistute vahel kirjeldada seletuskirjas või esitada joonisena.
- 2.17. PARKIMINE: tagada igale korterile üks parkimiskoht, lisaks äripinna parkimine.

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 (tulemüür).
- 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 (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 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

- 4.1 Ehitusprojekt kooskõlastada eskiisstaadiumis 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 Ehitusprojekti 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 paber kandjale digitaalsel andmekandjal. Väljastatud projekteerimistingimused ja muu projektiga seonduv informatsioon lisada projekti kausta.
- 5.7 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 paber kandjal 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 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: Vanapargi tn 7 asendiskeem

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