



OTSUS

xx.xx.2022 nr 3-5.4/xx

Projekteerimistingimused elamu-maneežihoone
püstitamiseks Pärnu linnas Seljametsa külas Varepi
kinnistule

13. juulil 2022 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus
nr 2211002/08614 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas Seljametsa külas Varepi
(katastritunnus 56801:005:0238) kinnistule elamu-maneežihoone 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

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 ühelt poolt tootmishoonete piirkond, teiselt poolt
üksikelamutega ja korterelamutega piirkond. Kinnistust põhjapoolle jäävad haritud põllumaad.
Varepi kinnistule kavandatu sobitus olemasolevasse keskkonda, kuna planeeritud on
olemasolevate tootmishoonetega sarnast mahtu ja kinnistu kahes küljes juba on sama
funktsiooniga hooned ja rajatised – Sadula kinnistul asub elamu-laut, kus hoitakse hobuseid ja
Suksu kinnistule on rajatud liivapõhjaga ratsutamispplats.

Varepi kinnistul soovitakse elamu-maneežihoonet püstitada üldplaneeringus määratud tingimuste
kohaselt ning tulenevalt sellest, et ehitise sobitus piirkonna väljakujunenud keskkonda, ei ole
soovitud ehitise 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: Paikuse Vallavolikogu 16. juuni 2009 määrusega nr 8 kehtestatud „Paikuse valla üldplaneering“.
- 1.3. Kehtiv detailplaneering: kinnistul kehtiv detailplaneering puudub.
- 1.4. Katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%.
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: elamumaa E2, mille kohaselt tagab ehitusõiguse krunt suurusega vähemalt 2000 m².
- 1.6. Kinnistu suurus 12299 m².
- 1.7. Kinnistu on hoonestamata.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: kavandatakse püstitada uus lihtsa risküliku kujulise plaani lahendusega ühekordne hoone, mille ühes osas on elamu (umbes 1/8 hoone mahust) ja teises osas hobuste treenimiseks mõeldud maneež (umbes 7/8 hoone mahust).
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeemi. Arvestada kõigi Varepi kinnistul kehtivate piirangutega sh elektri õhuliini kaitsevöönd 10 meetrit kummalegi poole postidest ja 19276 Taali-Põlendmaa-Seljametsa tee sanitaarkaitsevöönd tee servast 25 meetrit ja Pustuski pumbamaja sanitaarkaitsevööndi ulatust (vajab täpsustamist) ja Laka kinnistul asuva mobiilimasti sanitaarkaitsevöönd (vajab täpsustamist).
- 2.3. KRUNDI LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: 1440 m².
- 2.4. KÕRGUSLIK SIDUMINE: hoone ±0.00 = (kõrgusmärk) anda projektiga. Projekti mahus lahendada sademeveve kogumine ja ärajuhtimine. Sademevevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.
- 2.5. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: 3 hoonet (1 elamu-maneežihoone + 2 abihoonet).
- 2.6. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: 8,5 meetrit.
- 2.7. KORRUSTE ARV: 1 korrus.
- 2.8. KATUSETÜÜP: madalakaldeline viilkatus.
- 2.9. KATUSEKALLE: lahendada projektiga.
- 2.10. KATUSEKATE: lahendada projektiga.
- 2.11. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: lahendada projektiga.
- 2.12. AKNAD JA UKSED: lahendada projektiga.
- 2.13. VÄLISVIIMISTLUS: lahendada projektiga. Fassaadikatematerjalina mitte kasutada imiteerivaid materjale sh plastmassi, plekki jne.
- 2.14. PIIRDED: projekti koosseisus anda soovi korral kinnistu piirete lahendus.
- 2.15. TEED JA JUURDEPÄÄS: kas 19276 Taali-Põlendmaa-Seljametsa teelt või 5680040 Aiandi-Seljametsa teelt. Juhul kui juurdepääs / mahasõit kavandatakse läbi Pustuski pumbamaja kinnistu, siis on vajalik enne ehitusloa saamist sõlmida notariaalne läbipääsu servituut.
- 2.16. HEAKORD JA HALJASTUS: lahendada projektiga, võimalusel säilitada olemasolev kõrghaljastus ja kavandada seda ka juurde.
- 2.17. PARKIMINE: elamuosale 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 alusplaanel koos tehnovõrkudega, määrdus 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, tel 444 8373).
 - 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. 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 paber kandjale 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 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 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 Varepi kinnistu hoonestusalaga

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