



**OTSUS**

xx.xx.2023 nr 3-5.4/xx

Projekteerimistingimused elamu püstitamiseks  
Pärnu linnas, Kõima külas, Varsakabja kinnistule.

03. juunil 2022 esitati Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale taotlus nr: 2311002/00694 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, Kõima külas, Varsakabja (katastritunnus 15905:004:0324) kinnistule elamu projekteerimiseks.

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

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED**

Varsakabja kinnistu asub Audru üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ja tegevus liigitub ehitamiseks detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

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 taluhooned ja maatulundushooned. Varsakabja kinnistule kavandatav sobitub olemasolevasse keskkonda, kuna on järgitud piirkonna hoonestuslaadi – viilkatus, fassaadi materjali valik jmt.

Varsakabja kinnistule soovitakse püstitada abihoone 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: Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud „Audru valla üldplaneering“
- 1.3. Kehtiv detailplaneering: kinnistul kehtiv detailplaneering puudub
- 1.4. Katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- 1.5. Krundi üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: muu-maa (valge ala)
- 1.6. Kinnistu suurus on 4,28 hektarit
- 1.7. Kinnistul paikneb ehtisregistri andmetel suurkaev

## **2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks**

- 2.1. ÜLDIST: kavandatakse püstitada eramu, Üldplaneeringus määratud tingimustele vastavalt. Hoone peab sobituma mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealjuures piirkonna hoonestuslaadi. Kuna projekteeritav hoone asub maaparandussüsteemi maa-alal, siis ehitusprojektis tuleb leida hoonetele sobilik asukoht nii, et olemasolev drenaažisüsteem ei saaks kahjustatud. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga
- 2.2. HOONESTUSALA: hoone kavandada kinnistule kitsendusi arvestades (vt lisatud asendiskeem).
- 2.3. SUURIM LUBATUD EHITISEALUNE PIND: kuni 340 m<sup>2</sup>
- 2.4. KÕRGUSLIK SIDUMINE:  $\pm 0.00$  = (kõrgusmärk) anda projektiga
- 2.5. SADEMEVEED: Projekti mahus lahendada sademevete kogumine ja ärajuhtimine. Sademevett ei tohi juhtida naaberkiinnistutele.
- 2.6. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: hoone maksimaalne kõrgus 8 m olemasolevast maapinnast
- 2.7. PIIRDED: projekti koosseisus anda soovi korral kinnistu piirete lahendus. Piirded ei või olla kõrgemad kui 1,5 m. Piiret on keelatud rajada krundi piirist väljapoole ja jõe lähemal, kui 20m
- 2.8. KATUSEKALLE: 20-45 kraadi
- 2.9. TEED JA JUURDEPÄÄS: riigitee 19103 Audru-Lavassaare-Vahenurme kõrvalmaantee kaudu
- 2.10. AKNAD JA UKSED: lahendada projektiga
- 2.11. VÄLISVIIMISTLUS: projekteerida sobituma olemasoleva hoonestuse ja miljööga
- 2.12. HEAKORD JA HALJASTUS: olemasolev kõrghaljastus tuleb võimalusel maksimaalselt säilitada, kavandada hooned kõrghaljastusest vabale alale
- 2.13. PARKIMINE: vajalik lahendada projektiga

## **3. Ehituslikud (inseneritehnilised) 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, 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. Projekteeritav hoone 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)

Siim Orav

linnaarhitekt

osakonna juhataja ülesannetes

Lisa: asendiskeem

Aleksander Saak

5214486, aleksander.saak@parnu.ee