



EELNÕU

OTSUS

xx.xx.2026 nr xx

Projekteerimistingimused olemasoleva üksikelamu laiendamiseks üle 33% või selle asemel kuni kahe korteriga uue elamu püstitamiseks Pärnu linn Lubja tn 23 kinnistul

17. augustil 2026 esitati E-ehitus platvormi kaudu taotlus nr 2611002/06727 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Lubja tn 23** (katastritunnus 62502:009:5780) kinnistul olemasoleva üksikelamu asemel kuni kahe korteriga elamu püstitamiseks.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

PlanS § 125 lg 1 kohaselt on ehitusloa kohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine. Lubja tn 23 kinnistu asub Pärnu linna tiheasustusega alal.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Projekteerimistingimusi võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad piisavad ehitustingimused, kuid ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.

Maakasutuse otstarbelt koosneb olemasolev piirkond Lubja, Uus-Sauga, Jaani ja Linda tänavate vahel pereelamumaadest, kus hoonestus koosneb valdavalt pereelamutest ja kuni kahe korteriga elamutest. Piirkonnas jäävad kruntide suurusel valdavalt 600 m² kuni 1000 m² vahele, kuid leidub ka suuremaid 1200 m² kuni 1600 m² kinnistuid. Kvartalile iseloomulik hoonestusstruktuur moodustub lahtisel perimetraalsel hoonestusviisil tänavate ääres väljakujunenud ehitusjoonel paiknevatest valdavalt viilkatusega (üks + katusekorrus) elamutest. Kvartali sees, Linda tänava äärne hoonestuslaad moodustub eristuvalt madalakaldelise ja lamekatusega suurematest elamutest. Elamute lähedal, sageli naaberkinnistute piiril, paiknevad ühe korruselised abihooned jättes hoonete vahele privaatsed õuealad. Lubja tänava ääres on hoonestuslaad väljakujunenud tänava äärsel kinnistupiiril või sellest mitte rohkem kui 1m kaugusel paiknevatest valdavalt viilkatusega (üks põhikorrus + katusekorrus) üksikelamutest, elamute välisviimistlus on krohv, puitlaudis või fassaadikivi.

Lubja tn 23 kinnistu jääb olemasoleva hoonestuse vahele, kus soovitakse olemasoleva üksikelamu asemel püstitada kuni kahe korteriga uus elamu arvestades piirkonnas väljakujunenud keskkonda ning üldplaneeringuga määratud tingimusi. Kuivõrd paarismaja tüüpi elamud ei ole piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile omased on võimalik kinnistul olemasoleva üksikelamu asemel püstitada uus üksikelamu või kuni kahe korteriga elamu, mis ei ole paariselamu tüüpi hoone. Piirkonnas väljakujunenud keskkonda sobiva ja üldplaneeringus määratud tingimustele vastava ehitustegevuse kavandamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine vajalik, seega on Planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud tingimuste täitmine tagatud.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimuste eelnõu omanikule nõusoleku andmiseks ja naaberkinnisaja omanikele, 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).

Ehitusseadustiku § 28, planeerimisseaduse § 125 lg 5 ning Pärnu Linnavolikogu 01. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 6 punkti 1 alusel väljastatakse järgmised projekteerimistingimused.

1. PROJEKTEERIMISE LÄHTEMATERJAL

- 1.1 Projektide koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2 Kehtiv üldplaneering: 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: pereelamumaa.
- 1.6 Kinnistu suurus : 601 m².
- 1.7 E-ehituse andmetel on kinnistul : üksikelamu (EHR kood 103010718 / ehp 73,0 m²) ja kuur (EHR kood 103010719 / ehp 38 m²)
- 1.8 Maa- ja Ruumiameti andmetel on kinnistul : elektripaigaldise (Elektilevi OÜ) kaitsevöönd

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

- 2.1. ÜLDIST: Kinnistul soovitakse olemasoleva üksikelamu asemel püstitada uus kahe korteriga elamu. Üldplaneeringu alusel on pereelamumaal lubatud üksikelamute, kaksikelamute ja kuni kahe korteriga korterelamute püstitamine, kaksikelamu tüüpi elamu püstitamine on lubatud kui see on väljakujunenud piirkonnale omane. Kuivõrd paarismaja tüüpi elamud ei ole antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile omased on võimalik kinnistul olemasoleva üksikelamu asemel püstitada uus üksikelamu või kuni kahe korteriga elamu, mis ei ole paariselamu tüüpi hoone. Tiheasustusalal tuleb ehitised, sealhulgas rajatised ja alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned, kavandada 4 m kaugusele naaberkinnistu piirist, et tagada tuleohutusnõuetest tulenev 8 m kuja võrdsetel alustel. Võrdse kohtlemise põhimõttest tulenevalt ei ole ehitiste kavandamisel lubatud kitsendada naaberkinnistu ehitusõigust. Arvestada tuleb naaberkinnistutel paiknevate olemasolevate hoonetega ja nende võimaliku ümberehitamise sj laiendamisega, vajaduse korral rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning tagada olemasolevatele elamutele nõuetele vastavad insolatsioonitingimused. Täiendavate tuleohutusmeetmete rakendamisel võib kuja vähendada ja kavandada ehitamist naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m, sellisel juhul küsitakse naaberkinnistu omaniku(ke) arvamust. Kõik ehitised, sealhulgas vaba ehitustegevuse alla kuuluvad ehitised ja rajatised, peavad mahu, otstarbe ja arhitektuurse lahenduse poolest sobituma piirkonna väljakujunenud keskkonda, hoonestuslaadi, miljööväärtuste ning üldplaneeringus määratud tingimustega. Kavandatav hoonestus peab olema arhitektuurselt heal tasemel ning harmoneeruma visuaalselt ja proportsioonidelt ümbritseva hoonestusega, samuti peavad ehitised kinnistul moodustama arhitektuurselt tervikliku lahenduse. Piirkonna hoonestuslaadist lähtuvalt on lisaks elamule võimalik kinnistule kavandada ühe korruselisi abihooneid kinnistule üldplaneeringuga lubatud ehitisealuse pinna ulatuses. Abihoone maht peab jääma kinnistu põhihoone mahust selgelt väiksemaks. Naaberkinnistupiiri vahetusläheduses täiendavate tuleohutusmeetmete rakendamisel on abihoone lubatud kõrgus kuni 4 m maapinnast sj ehitise katusekallet ei ole lubatud kavandada naaberkinnistu poole. Naaberkinnistupiirist kaugemal on lubatud ka viilkatusega abihooned, mille katuseharja kõrgus on kuni 5 m maapinnast. Välistatud on ehitiste sademevee sj lume juhtimine naaberkinnistule, vajadusel kavandad lumetõkked. Naaberkinnistu poole jääv välissein peab olema nõuetekohaselt viimistletud ega tohi põhjustada naabrile visuaalseid häiringuid.
- 2.2. HOONESTUSALA: vt lisatud asendiskeem. Hoonestusala määramisel lähtutakse üldplaneeringuga seatud tingimustest, piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist ja miljööst ning

kinnistu omapärast s.h kinnistul ja naaberkinnistutel olemasolevatest hoonetest. Kuivõrd Lubja tänava ääres on hoonestuslaad väljakujunenud tänava äärsel kinnistupiiril või sellest mitte rohkem kui 1m kaugusel on hoonestusala määratud tänava äärse kinnistupiiriga külgnevana. Naaberkinnistute piiridest on hoonestusala määratud 4 m kaugusele, kinnistu taga piirist 10m kaugusele.

- 2.3. HOONETE KAUGUS TÄNAVAPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: vt lisatud asendiskeem ja p 2.2. Tulenevalt sellest, et Lubja tänava ääres on olemasolevate elamute paiknemisest tänava äärsel kinnistupiiril või sellest mitte rohkem kui 1m kaugusel väljakujunenud hoonestusjoon tuleb ka uue elamu püstitamisel sellest lähtuda. Elamu peab vähemalt 2/3 ulatuses pikiküljega paiknema tänava äärsel kinnistupiiril või sellest mitte rohkem kui 1,5 m kaugusel. Tänavaaärsel kinnistupiirist üle võivad ulatuda vaid katuseräästad kuni 60cm ulatuses.

- 2.4. KRUNDIL LUBATUD TÄISEHITUS: vastavalt üldplaneeringule määratakse pereelamumaa juhtotstarbega kinnistul üksikelamu ja kuni kahe korteriga elamu püstitamisel kinnistu suurim lubatud täisehitus ehk ehitistealune pind üldplaneeringus pereelamumaa tingimustes esitatud valemil alusel. Lubja tn 23 kinnistul on suurim ehitistealune pind kinnistul kokku lubatud kuni 210 m².

Vastavalt E-ehitus platvormi andmetele jäävad piirkonnas olemasolevate samatüübiliste elamute mahud valdavalt 400m³ kuni 800m³ vahele, üksikud 800m³ kuni 1400m³ vahele ning elamute ehitisealune pind jääb valdavalt vahemikku 100 – 200 m². Piirkonnas jäävad kruntide suurused valdavalt 600 m² kuni 1000 m² vahele, kuid leidub ka suuremaid 1200 m² kuni 1600 m² kinnistuid. Kvartalile iseloomulik hoonestusstruktuur moodustub lahtisel perimetraalsel hoonestusviisil tänavate ääres väljakujunenud ehitusjoonel paiknevatest valdavalt viilkatusega (üks + katusekorrus) elamutest, Linda tänaval eristuvalt madalakaldelise ja lamekatusega suurematest elamutest. Elamute lähedal, sageli naaberkinnistute piiril, paiknevad ühe korruselised abihooned jättes hoonete taha privaatsed õueaalad.

Vastavalt E-ehitus platvormi andmetele jäävad piirkonnas olemasolevate samatüübiliste elamute mahud valdavalt 450m³ kuni 650m³ vahele ning ehitisealune pind jääb vahemikku 90 – 150m². Kvartalile iseloomulik hoonestusstruktuur moodustub valdavalt viilkatusega (üks+ katusekorrus) elamutest ja elamutest eraldiseisvatest ühe korruselistest abihoonetest.

Tuginedes eelöeldule ilmneb, et Lubja tn 23 kinnistule suurusel 601 m² on võimalik kaaluda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi sh mahtudega sobituv elamu ehitisealuse pinnaga kuni 180 m². Soovi korral on elamule lisaks võimalik kinnistule kavandada piirkonna hoonestuslaadile sobiv abihoone(ed) arvestades eelöeldud kinnistule üldplaneeringuga lubatud ehitisealuse pinnaga. Kinnistule lubatud ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõigi kinnistul olevate hoonete alune pind k.a alla 20 m² hoonete alune pind.

- 2.5. KRUNDIL LUBATAV HOONETE ARV: vastavalt Pärnu linna üldplaneeringule ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile on kinnistule lubatud rajada kuni kolm hoonet, üks elamu ja kaks abihoonet, järgides kinnistule üldplaneeringuga lubatud täisehitust (vt p 2.4).

- 2.6. KÕRGUSLIK SIDUMINE: uue elamu püstitamisel I korruse põrandapinna kõrgus ehk +0.00 sidumine kavandada absoluutkõrguse vahemikus +5.40m kuni +5.70m, sokli kõrgus max 40 cm. Hoone sidumiskõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +5.30m (EH2000). Ehitusprojekti mahus esitada kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus koos sademeveete kogumise ja ärajuhtimisega. Sademeveet ja lund kinnistult ega hoone katustelt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega linnatänavamaale v.a linnatänavamaa sademeveetrassi. Samuti ei ole lubatud linnatänavamaal piki kinnistupiire kulgevaid olemasolevaid kraave likvideerida. Kinnistu vertikaalplaneerimisel arvestada naaberkinnistute olemasolevate kõrgustega. Kinnistupiirist 1,0 m ulatuses on keelatud maapinna tõstmine kõrgemaks kui naaberkinnistul olemasolev maapind sj tuleb kinnistu vertikaalplaneerimisel juhtida sademevesi vastukalletega oma kinnistu poole, vältimaks sademeveete valgumise naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine esitada standardsete samakõrgusjoontega vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr 34 § 23.

- 2.7. KORRUSTE ARV: vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole, tänava äärsel elamu põhimahul kuni kaks korrust (üks põhikorrus + katusekorrus). Katusekorrus on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel olles seetõttu nii pinnalt kui kubatuurilt täiskorrusest 50% väiksem. Samuti tuleb lähtuda määrusega nr 85 § 2 eluruumidele

seatud nõuetest sh katusekorruse plaanil esitada § 2 lg 3 punktis 2 esitatud nõuetele vastav ruumi osa.

- 2.8. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole elamu põhimahu suurim lubatud kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast 8,5 m, suurim lubatud absoluutne kõrgus +13.80m, kõrguse määramisel võetud aluseks olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +5.30m (EH2000).
- 2.9. KATUSETÜÜP: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Elamu tänava äärsel põhimahul võrdkülgne viilkatus, kummalegi poole katuse pinda on lubatud kavandada arhitektuurselt sobivaid katuseväljaehitusi järgides katusekorruse mõistet vt p 2.7 ja eluruumidele määrusega nr 85 seatud nõudeid. Väiksematel hoone mahtudel on lubatud ka madalakaldeline või lamekatus. Elamu väikesemahuliste hoonemahtude katusetüüp kavandada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Katuste projekteerimisel arvestada, et sademevesi ja lumi ei satuks naaberkinnistule, vajadusel kavandad lumetõkked.
- 2.10. KATUSEKALLE: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt vt p 2.9. Elamu tänava äärsel põhimahul katusekalde vahemik 40°- 48°. Väikesemahuliste hoone mahtude katusekalle kavandada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile.
- 2.11. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt. Elamu tänava äärsel põhimahul katuse harjajoon paralleelne tänavaga, väikesemahulistel hoone mahtudel arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile. Räästajoone kõrgus kavandada lähtuvalt tänava äärsete olemasolevate elamute räästa kõrgusest ning vastavalt p 2.7, 2.9 ja p 2.10, tagades head proportsioonid seina- ja katusepinna vahel.
- 2.12. KATUSEKATE: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt ning vastavalt p 2.9 ja p 2.10 – valtsplekk, valtsprofiilplekk, katusekivi või kaasaegsetele nõuetele vastav eterniit, välistatud on trapetsprofiilplekk. Väikesemahulistel hoone mahtudel arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile.
- 2.13. AKNAD JA UKSED: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt – min kahese aknaraami jaotusega. Tänav äärse elamu põhimahu fassaadil vältida vitriinaknaid, raamijaotuseta aknaid ning ilma akendeta seinapindasid. Puitkonstruktsioonis ja puitfassaadiga hoonetel soovituslik kasutada puitprofiileid avatäiteid.
- 2.14. VÄLISVIIMISTLUS: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljöole sobivalt - krohv, puitlaudis või fassaadikivi, välistatud on traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavad materjalid. Fassaadiviimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti ning väljakujunenud miljööd väärtustavaid materjale ja värvitoone.
- 2.15. TEED JA JUURDEPÄÄS: kinnistule juurdepääs Lubja tänavalt on väljaehitamata. Linnatänavalt kinnistule juurdepääsutee väljaehitamiseks sõlmida kokkulepe Pärnu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna taristu- ja ehitusteenistusega. Linnatänavamaal kinnistule juurdepääsutee maksimaalne lubatud laius 5m, ülejäänud osas linnatänavamaal olemasolevat haljastust likvideerida ei ole lubatud. Ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistule juurdepääsutee ning kinnistu siseste teede ja platside ristlõiked koos katenditega. Ehituse käigus hävinenud katendid linnatänavamaal tuleb taastada.
- 2.16. HALJASTUS JA HEAKORD: lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud miljööst ja krundi struktuurist, tagada tuleb haljastuse osakaal minimaalselt 30% kinnistu pinnast. Kinnistul väärtuslik kõrghaljastus kuulub säilitamisele, kõrghaljastuse likvideerimise vajadusel tuleb ehitusprojektiga koos esitada dendroloogiline hinnang ning taotleda Pärnu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna haljastuse peaspetsialistilt raieluba. Kinnistul säilitada piirkonda sobiv haljastatud õueala, kõvakattega ala ei tohi ületada haljastuse osakaalu krundil. Kinnistul näha ette naabreid mitte häiriv varjatud asukoht prügikonteineritele jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks.
- 2.17. PIIRDED JA VÄRAVAD: ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistu tänavaäärse piirdeaia lahendus joonisena, võttes eeskujuks miljöole omane ja piirkonnas enamlevinud piirdetüüp, vertikaalne puitlippaed kõrgusega 1,2 kuni 1,4m või metallvõrkaed koos haljaspiirdega. Piirdeväraavad ei tohi avaneda tänava poole. Piirdeaed naaberkinnistute vahel kavandada naabrite omavahelisel kokkuleppel (naabreid mittehäirival viisil) ja piirkonda sobivalt, lubatud ei ole kavandada kõrgeid müüritisi. Piirete lahendus naaberkinnistute vahel kirjeldada seletuskirjas või esitada joonisena.
- 2.18. PARKIMINE: omal kinnistul, vähemalt kaks parkimiskohta. Sõiduki parkimiseks hoone ees tagada min 6m vaba ruum kinnistupiiri ja hoone vahel, et oleks võimalik tagada väljakujunenud

keskkonnale omane piirdeaedade paiknemine tänava äärsel kinnistupiiril. Parkimisala kavandamisel lähtuda tuleohutusnõuetest, tagada et kõvakattega ala ei ületaks haljastuse osakaalu krundil ning eraldada parkimisala naaberkinnistust haljaspiirdega.

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).
- 3.2 Ehitamisel s.h hoonete ümberehitamist naaberkinnistupiiril või naaberkinnistupiirile lähemal kui 4m tuleb rakendada kõrgendatud tuleohutusmeetmeid ning küsida naaberkinnistu omanike arvamust.
- 3.3 Ehitusprojekti koosseisus esitada vertikaalplaneerimise lahendus koos sademevete kogumise ja ärajuhtimisega, võimalusel linnatänavamaal olemasolevasse sademeveetrassi. Sademevett kinnistul on keelatud juhtida naaberkinnistutele. Kinnistu vertikaalplaneerimisel arvestada naaberkinnistute olemasolevate kõrgusmärkidega. Põhjendamata vajadusel ei ole lubatud maapinda võrreldes naaberkinnistutega oluliselt tõsta. Vertikaalplaneerimine esitada standardsete samakõrgusjoontega vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr 34 § 23.
- 3.4 Ehitusprojekti koostamiseks taotleda vajadusel trassivaldajatelt (vee, kanalisatsiooni, elektri ja side trassi) tehnilised tingimused.
- 3.5 Hoonete lammutamisel esitada lammutusloa taotlus ja lammutuskava koos jäätmekäitlusega (Pärnu Linnavolikogu määrus 20.06.2013 nr 16 „Jäätmehoolduseeskiri“) ehitusprojekti koosseisus või eraldi lammutusprojektiga.
- 3.6 Ehitusprojekti joonistel ja asendiplaanil tuleb näidata jäätmete kogumise ja hoonet teenindavate tehniliste seadmete (nt soojuspumpade välisagregaadid, päikesepaneelid jms) asukoht. Tehnilistele seadmetele ja prügikonteineritele tuleb tagada tänavalt mitte vaadeldav ja naabreid mitte häiriv asukoht, vajadusel kavandada arhitektuurselt sobivad varjatud lahendused. Tehnilisi seadmeid ei ole lubatud paigaldada avalikust ruumist vaadeldavatele hoonete fassaadidele sh rõdudele, terrassidele ning seadme toimimiseks vajalik taristu ehk kaabeldust vms tuleb paigaldada fassaadi viimistluse alla peidetuna. Paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele, tagades müra leevendavate meetmete rakendamine. Vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra ja hoone konstruktsioonide kahjustamist tuleks reeglina kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone vahetuslähedusse hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel. 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. Reeglina ei ole päikesepaneele elamumaal lubatud paigaldada maapinnale.

4. Projekti kooskõlastamise tingimused

- 4.1 Enne ehitusprojekti esitamist ehitusloa saamiseks esitada soovituslikult hoone eskiis ruumi- ja arhitektuuriosakonna arhitektidele arvamuse andmiseks. 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 mõõdistusloa Pärnu Linnavalitsuse ruumi- ja arhitektuuriosakonna mõõdistustööde spetsialistilt.
- 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 ehitusprojektiis.

- 5.4 Ehitusprojektis esitada projekteeritava ehitise piirkonda arhitektuurse sobivuse (sh mahu ja kõrguse) põhjendus/ruumiline analüüs. Ehitusprojektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
- 5.5 Ehitusprojektis esitada ehitisega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ning haljastuse lahendus.
- 5.6 Kooskõlastamiseks esitatava ehitusprojekti asendiplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide projektjoonised esitada tekst .doc- või .rtf-formaadis ja graafiline osa .dwg- või .dgn-formaadis. Jooniste loetavuse huvides esitada vajadusel tehnovõrkude koondplaan, vertikaalplaneerimise ja haljastuse joonised eraldi. Väljastatud projekteerimistingimused, tehnilised tingimused ja muu projektiga seonduv informatsioon lisada projekti kausta.
- 5.7 Ehitusloa taotlemiseks esitatav projekt esitada elektrooniliselt E-ehitus platvormi kaudu. Erandkorras on lubatud esitada projekt paberkandjal Pärnu Linnavalitsuse ehituse ja ehitusjärelevalve osakonnale.
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.

Siim Orav
linnaarhitekt

Lisad: 1) Lubja tn 23 asendiskeem

Koostas:
arhitekt Kristi Kalamees
kristi.kalamees@parnu.ee
tel 5386 8478