PÄRNU LINNAVALITSUS
RUUMI- JA ARHITEKTUURIOSAKOND

EELNÕU

OTSUS

xx.xx.202x nr xx

Projekteerimistingimused kuni kahe korteriga elamu püstitamiseks Pärnu linn Rõugu tn 10 kinnistul

20. oktoobril 2026 esitati E-ehitus platvormi kaudu taotlus nr 2611002/08445 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Rõugu tn 10** (katastritunnus 62401:001:3811) kinnistul kuni kahe korteriga elamu püstitamiseks.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

PlanS § 125 lg 1 kohaselt on ehitusloa kohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine. Rõugu tn 10 kinnistu asub Pärnu linna tiheasustusega alal.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jääval kinnisasjal ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui
1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt 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.

Maakasutuse otstarbelt koosneb olemasolev piirkond Rõugu, Kitse, Õli ja Vana-Sauga tänavate vahel valdavalt pereelamumaadest, piirkonna keskel üldkasutatava maa kinnistul paikneb Pärnu Päikese kool. Piirkonnas jäävad elamukruntide suurused valdavalt vahemikku 600–900 m², üksikute kruntide pindala on alla 600 m² või ligikaudu 1200 m². Piirkonnale iseloomulik hoonestusstruktuur on väljakujunenud lahtisel perimetraalsel hoonestusviisil, kus viilkatusega üksikelamud paiknevad tänavate ääres väljakujunenud ehitusjoonel. Rekonstrueeritud ja/või ümber ehitatud elamute välisviimistluses on kasutatud krohvi või puitlaudist. Kruntide tagumises osas, vahetult naaberkinnistute piiril, paiknevad ühe korruselised abihooned, mis jätavad elamute taha privaatsed õuealad. Sageli paiknevad naaberkinnistute abihooned üksteisega kohakuti ja/või on omavahel kokku ehitatud.

Rõugu tn 10 kinnistu jääb olemasoleva hoonestuse vahele, kus soovitakse püstitada kuni kahe korteriga elamu arvestades piirkonnas väljakujunenud keskkonda ning üldplaneeringuga määratud tingimusi. Kuivõrd paarismaja tüüpi elamud ei ole piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile omased on võimalik kinnistule püstitada üksikelamu või kuni kahe korteriga elamu, mis ei ole paariselamu tüüpi hoone ning kuni kaks abihoonet. Piirkonda sobiva ning

üldplaneeringus sätestatud tingimustele vastava ehitustegevuse kavandamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine vajalik, seetõttu on tagatud planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud tingimuste täitmine.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimuste eelnõu omanikule nõusoleku andmiseks ja naaberkinnisasja 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 : 640 m² (Rõugu tn 10 kinnistu jagamise tulemusena moodustati kaks elamumaa sihtotstarbega kinnistut : Rõugu tn 10 ja Kitse tn 8 - varasem aadress Rõugu tn 10.)
1.7 E-ehituse andmetel on kinnistu hoonestamata
1.8 Maa- ja Ruumiameti andmetel on kinnistul : elektripaigaldise (Elektrilevi OÜ) kaitsevöönd.
1.9 Kinnistul, Rõugu tn 8a „Päikese kool“ sissesõidutee poolses osas, kasvav olemasolev kõrghaljastus tuleb võimalikult suures ulatuses säilitada. Hoone, tehnovõrkude, juurdepääsuteede, parkimisalade ja muude rajatiste kavandamisel tuleb arvestada olemasolevate puude juurestiku kaitsevööndite ga ning vältida puude kasvutingimuste halvendamist. Säilitatavate puude juurestiku kaitsevööndi ulatuseks arvestada esialgu vähemalt puude võra projektsiooni ulatus. Kaitsevööndite täpne ulatus määrata projekti koostamise käigus vastavalt puude tegelikele mõõtmetele, liigile ja kasvutingimustele.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

2.1. ÜLDIST: Kinnistul soovitakse püstitada kuni kahe korteriga elamu.
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. Täiendavate tuleohutusmeetmete rakendamisel võib kuja vähendada ja kavandada abihoonete ehitamist naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m, sellisel juhul küsitakse naaberkinnistu omaniku(ke) arvamust. Arvestada tuleb ka naaberkinnistutel paiknevate olemasolevate hoonetega ja nende võimaliku ümberehitamise sj laiendamisega. Elamutel tuleb tagada nõuetele vastavad insolatsioonitingimused. 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 ehk elamust selgelt väiksemaks. Naaberkinnistupiiri vahetusläheduses täiendavate tuleohutusmeetmete rakendamisel on abihoone lubatud kõrgus kuni 4 m maapinnast sj ehitise katusekallet ei ole lubatud kavandada naaberkinnistu poole. Naaberkinnistu poole jääv välissein peab olema nõuetekohaselt viimistletud ega tohi põhjustada naabrile visuaalseid häiringuid. 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.

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. Rõugu tänaval on olemasolevate elamute paiknemisest väljakujunenud ehitusjoon, Rõugu tn 10 kinnistu poolsel tänava küljel on ehitusjoon väljakujunenud ca 9,5m kaugusel tänava äärsest kinnistupiirist. Seega on hoonestusala elamu paiknemiseks määratud tänava ääres väljakujunenud ehitusjoonele, Kitse tn 8 ja Rõugu tn 8a naaberkinnistupiirist on 4m kaugusele, Kitse tn 10 kinnistupiirist 8m kaugusele. Abihoone on lubatud kavandada elamu hoonestusalasse või kinnistu tagumises osas Kitse tn 10 ja 8 kinnistutepiirile abihoone püstitamiseks määratud hoonestusalasse. Ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestades naaberkinnistutel olemasolevate ehitistega vajadusel rakendada nõuetekohaseid täiendavaid tuleohutusmeetmeid. Naaberkinnistu piiriga külgnev hoone välispiire tuleb igal juhul kavandada vähemalt EI 60 tulepüsivusega tuletõkketarindina, et kavandatav ehitis ei kitsendaks naaberkinnistu ehitusõigust.

Kõik hoone küljes olevad arhitektuursed elemendid peavad jääma hoonestusalasse väljaarvatud p 2.3 kirjeldatud osas.

Kuivõrd Rõugu tn 8a „Päikese kool“ sissesõidutee poolses osas kasvav olemasolev kõrghaljastus kuulub võimalikult suures ulatuses säilitamisele tuleb seal hoonestusalas hoone ja muude rajatiste kavandamisel arvestada säilitatavate puude juurestiku kaitsevööndite ga ning välistada ehitustegevusest tulenev puude kasvutingimuste oluline halvendamine.

2.3. HOONETE KAUGUS TÄNAVAPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: vt lisatud asendiskeem ja p 2.2. Elamu põhimaht peab paiknema vähemalt 2/3 ulatuses Rõugu tänava ääres väljakujunenud ehitusjoonel. Tänava ääres väljakujunenud ehitusjoonest üle võivad ulatuda hoone osad mida määruse nr 57 § 19 alusel ei arvestata ehitisaluse pinna hulka.

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 valemi alusel. Rõugu tn 10 kinnistul on suurim ehitistealune pind kinnistul kokku lubatud kuni 212 m².

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 Rõugu tn 10 kinnistule suurusega 640 m² on võimalik kaaluda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi sh mahtudega sobituv elamu

ehitisealuse pinnaga kuni 170 m². Soovi korral on elamule lisaks võimalik kinnistule kavandada piirkonna hoonestuslaadile sobiv abihoone(ed) arvestades eelöeldud kinnistule üldplaneeringuga lubatud ehitisealusese 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 kuni 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 +4.20m kuni +4.30m, sokli kõrgus max 40 cm. Hoone sidumiskõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +3.90m (EH2000).

2.7. KORRUSTE ARV: vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle, 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.
Abihoonel üks korrus.

2.8. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: vastavalt väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle elamu põhimahu suurim lubatud kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast 8,5 m, suurim lubatud absoluutne kõrgus +12.40m, kõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +3.90m (EH2000).
Abihoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast 4 m ka tuletõkketarind, suurima lubatud absoluutse kõrgusega +7.90m. Naaberkinnistupiirist kaugemal on lubatud ka viilkatusega abihooned, mille katuseharja kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast on kuni 5 m, suurima lubatud absoluutse kõrgusega +8.90m. Kõrguse määramisel võetud aluseks tänavate ääres kinnistupiiril olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +4.85m (EH2000).

2.9. KATUSETÜÜP: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle 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.
Naaberkinnistupiiri vahetusläheduses on abihoonele lubatud kavandada lamekatus või madalakaldeline katus kaldega oma kinnistu poole. Naaberkinnistupiirist kaugemal on abihoonele lubatud kavandada ka viilkatus. Katuste projekteerimisel arvestada, et sademevesi ja lumi ei satuks naaberkinnistule, tänava poole kavandada lumetõkked.

2.10. KATUSEKALLE: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle sobivalt vt p 2.9. Elamu Rõugu tänava äärsel põhimahul katusekalde vahemik 40º- 48º. Väikesemahuliste hoone mahtude katusekalle kavandada arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile.
Abihoone katusekalle vastavalt katusetüübile vt p 2.9 ja hoone kõrgusele vt p 2.8.

2.11. HARJAJOON/RÄÄSTAJOON: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle sobivalt. Elamu tänava äärsel põhimahul katuse harjajoon paralleelne Rõugu 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. Abihoonel vastavalt katusetüübile vt p 2.9 ja hoone kõrgusele vt p 2.8.

2.12. KATUSEKATE: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle sobivalt ning vastavalt p 2.9 ja p 2.10 – valtsplekk, valtsprofiilplekk, katusekivi või kaasaegsetele nõuetele vastav eterniit, välistatud on trapetsprofiilplekk. Madalakaldelise või lamekatuse korral katusekatte rullmaterjal.

2.13. AKNAD JA UKSED: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle sobivalt, tänava äärse elamu põhimahu fassaadil vältida vitriinaknaid, raamijaotuseta aknaid ning ilma akendeta seinapindasid. Puitkonstruktsioonis ja puitfassaadiga hoonetel soovituslik kasutada puitprofiilseid avatäiteid.

2.14. VÄLISVIIMISTLUS: piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadile ja miljööle sobivalt. Fassaadiviimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti ning väljakujunenud miljööd väärtustavaid materjale ja värvitoone. Elamu põhimahu osas krohv ja/või puit. Abihoonel elamuga arhitektuurselt sobivalt. Välistatud traditsioonilisi ehitusmaterjale ebasobivalt jäljendavad materjalid.

2.15. TEED JA JUURDEPÄÄS: kinnistule juurdepääs kavandada Rõugu tänavalt. 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 säilitada piirkonda sobiv haljastatud õueala, kõvakattega ala ei tohi ületada haljastuse osakaalu krundil. Elamust Rõugu tänava poolses osas kinnistul säilitada valdavas osas haljastatud eesaed. Kinnistu ees tänavamaal olevat haljastust likvideerida ei ole lubatud v.a kinnistule max 5m laiuses juurdepääsu osas.

Kinnistul, Rõugu tn 8a „Päikese kool“ sissesõidutee poolses osas, kasvav olemasolev kõrghaljastus tuleb võimalikult suures ulatuses säilitada. Hoone, tehnovõrkude, juurdepääsuteede, parkimisalade ja muude rajatiste kavandamisel tuleb arvestada olemasolevate puude juurestiku kaitsevööndite ga ning vältida puude kasvutingimuste halvendamist. Säilitatavate puude juurestiku kaitsevööndi ulatuseks arvestada esialgu vähemalt puude võra projektsiooni ulatus. Kaitsevööndite täpne ulatus määrata projekti koostamise käigus vastavalt puude tegelikele mõõtmetele, liigile ja kasvutingimustele. Puude juurestiku kaitsevööndisse ei ole lubatud kavandada puude säilimist kahjustavaid ehitustöid, pinnase olulist tõstmist või langetamist ega muid tegevusi, millega võivad kaasneda juurestiku kahjustused või kasvutingimuste oluline muutumine. Kui projekteerimisel ei ole võimalik puude kaitsevööndeid täielikult ehitustegevusest vabana hoida, tuleb kavandatav lahendus ja puude säilimiseks vajalikud kaitsemeetmed täpsustada koostöös arboristiga. Ehitustööde ajal tuleb tagada säilitatavate puude tüvede, võrade ja juurestiku nõuetekohane kaitse ning vältida ehitusmaterjalide, pinnase, jäätmete ja ehitustehnika paiknemist puude kaitsevööndites. Puude kaitsmisel lähtuda standardist EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse

Kinnistul näha ette naabreid mitte häiriv varjatud asukoht prügikonteineritele jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks.

2.17. PIIRDED JA VÄRAVAD: piirkonnas on väljakujunenud piirdeaedade paiknemine tänava äärsel kinnistupiiril, enamlevinud piirdetüüp on 1,2 kuni 1,4m kõrgune vertikaalne puitlipp või metallvõrkaed koos haljaspiirdega. Piirdeväravad ei tohi avaneda tänava poole. Piirdeaed naaberkinnistute vahel kavandada naabrite omavahelisel kokkuleppel (naabreid mittehäirival viisil) ja piirkonda sobivalt, lubatud ei ole kavandada kõrgeid müüritisi.

2.18. PARKIMINE: omal kinnistul, vähemalt kaks parkimiskohta. 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. 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 sademevete valgumise naaberkinnistutele. 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 alusele. 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 ehitusprojektis.

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.

Kadri Karjus
arhitekt
Linnaarhitekti ülesannetes

Lisad: 1) Rõugu tn 10 asendiskeem

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