PÄRNU LINNAVALITSUS
RUUMI- JA ARHITEKTUURIOSAKOND

EELNÕU

OTSUS

xx.xx.2026 nr xx

Projekteerimistingimused üksikelamu või kuni kahe korteriga elamu ja abihoone püstitamiseks Pärnu linn Rõugu tn 11a kinnistul

22. oktoobril 2026 esitati E-ehitus platvormi kaudu taotlus nr 2611002/08516 projekteerimistingimuste saamiseks Pärnu linnas, **Rõugu tn 11a** (katastritunnus 62401:001:3710) kinnistul olemasoleva kuuri likvideerimiseks ja uue paariselamu püstitamiseks.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

PlanS § 125 lg 1 kohaselt on ehitusloa kohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine. Rõugu tn 11a 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 Uus-Sauga, Rõugu, Vahe ja Hobuse tänavate vaheline piirkond pereelamumaadest, kus hoonestuse moodustavad ühepereelamud ja kuni kahe korteriga elamud. Piirkonna kruntide suurus on valdavalt ligikaudu 1300 m², linna tihendamise eesmärgil on aja jooksul kinnistuid piirkonnas jagatud ligikaudu 600 m² suurusteks kruntideks. Samuti on algselt ligikaudu 1300 m² suurusest Uus-Sauga tn 34 kinnistust moodustatud kaks ligikaudu 600 m² suurust kinnistut, Uus-Sauga tn 34 ja Rõugu tn 11a. Kvartalile on iseloomulik lahtine perimetraalne hoonestusstruktuur, kus tänavate äärsel väljakujunenud ehitusjoonel paiknevad valdavalt viilkatusega (üks + katusekorrusega) elamud. Uus-Sauga tänava ääres on samatüübiliste elamute välisviimistluseks puitlaudis, mujal domineerib samuti puitlaudis, kuid esineb ka puitlaudise ja krohvi kombinatsioonis elamute fassaadi lahendusi. Elamute taga paiknevad privaatsed õuealad, kuhu on rajatud ühekorruselised abihooned. Kinnistute suhteliselt suure sügavuse tõttu paiknevad abihooned sageli kinnistute keskosas ning on naaberkinnistute piiridel rajatud kohakuti või ka omavahel kokku ehitatuna.

Rõugu tn 11a 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 1 korraldab Linnavalitsus projekteerimistingimuste andmise eelnõu avatud menetlusena. 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 : 666 m².
1.7 E-ehituse andmetel on kinnistul : kuur (EHR kood 103010125 / ehp 28,0 m² / maht 55 m^3)
1.8 Maa- ja Ruumiameti andmetel on kinnistul kitsendused puuduvad.

2. Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks

2.1. ÜLDIST: Rõugu tn 11a kinnistu moodustati Uus-Sauga tn 34 kinnistu jagamisel. Arvestades piirkonnas kujunenud linnaruumilist keskkonda ning üldplaneeringuga määratud tingimusi on kinnistule lubatud püstitada üksikelamu või kuni kahe korteriga elamu (mis ei ole paariselamu tüüpi hoone) ja abihoone(ed).
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 vahetuläheduses 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, antud asukohas on ehitusjoon väljakujunenud Rõugu tänava äärsel kinnistupiiril. Seega on hoonestusala elamu

paiknemiseks määratud Rõugu tänava äärsele kinnistupiirile. Naaberkinnistupiiridest on elamu hoonestusala määrataud 4m kaugusele. Abihoone on lubatud kavandada elamu hoonestusalasse või kinnistu tagumises osas Uus-Sauga tn 34 ja 32 kinnistutepiirile abihoone püstitamiseks määratud hoonestusalasse. Naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m ehitamisel tuleb tagada tuleohutusnõuete täitmine ning rakendada täiendavaid tuleohutusmeetmeid vastavalt tuleohutuskuja nõuetele, naaberkinnistupiiriga külgnev hoone välispiire tuleb kavandada EI-60 tulepüsivusega tuletõkketarindina. Kõik hoone küljes olevad arhitektuursed elemendid peavad jääma hoonestusalasse väljaarvatud p 2.3 kirjeldatud osas.

2.3. HOONETE KAUGUS TÄNAVAPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: vt lisatud asendiskeem ja p 2.2. Elamu peab vähemalt 2/3 ulatuses pikiküljega paiknema Rõugu tänava äärsel kinnistupiiril väljakujunenud ehitusjoonel. Tänavate äärsele kinnistupiirile määratud ehitusjoonest üle võivad ulatuda katuseräästad ja varikatused, mida vastavalt majandus-ja taristuministri määrus 05.06.2015 nr 57 § 19 lõige 6 alusel ei arvestata ehitisealuse pinna sisse.

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 11a kinnistul on suurim ehitistealune pind kinnistul kokku lubatud kuni 213 m² (666x0,05+180).

Vastavalt E-ehitus platvormi andmetele jäävad piirkonnas olemasolevate samatüübiliste elamute mahud valdavalt 700m³ kuni 800m³ vahele, elamute ehitisealune pind jääb valdavalt vahemikku 120 – 150 m². Piirkonna kruntide suurus on valdavalt ligikaudu 1300 m², linna tihendamise eesmärgil on aja jooksul kinnistuid piirkonnas jagatud ligikaudu 600 m² suurusteks kruntideks. Kvartalile iseloomulik hoonestusstruktuur moodustub lahtisel perimetraalsel hoonestusviisil, kus tänavate ääres väljakujunenud ehitusjoonel paiknevad viilkatusega (üks + katusekorrusega) elamud. Elamute taga paiknevad privaatsed õuealad, kus ühekorruselised abihooned on rajatud naaberkinnistute piiridel kohakuti või on omavahel kokku ehitatud.

Tuginedes eelöeldule ilmneb, et Rõugu tn 11a kinnistule suurusega 666 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 ehitisealusese pinnaga. Abihoone maht peab jääma kinnistul olevast elamu mahust selgelt väiksemaks. 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 ja abihoone püstitamisel I korruse põrandapinna kõrgus ehk +-0.00 sidumine kavandada absoluutkõrguse vahemikus +5.10m kuni +5.20m, sokli kõrgus max 45 cm. Hoone sidumiskõrguse määramisel võetud aluseks kinnistul olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +4.75m (EH2000), kinnistu ees Rõugu tänava keskmine absoluutne kõrgus +4.95m.

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 tänava äärse põhimahu suurim lubatud kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast 8,5 m, suurim lubatud absoluutne kõrgus +13.25m. Abihoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast 4 m ka tuletõkketarind, suurima lubatud absoluutse kõrgusega +8.75m, Naaberkinnistupiirist kaugemal on lubatud ka viilkatusega abihooned, mille katuseharja kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast on kuni 5 m, suurima lubatud absoluutse kõrgusega +9.75m. Kõrguse määramisel võetud aluseks tänavate ääres kinnistupiiril olemasoleva maapinna keskmine absoluutne kõrgus +4.75m (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 põhimahu katusekalde vahemik 30º- 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 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. Väikesemahulistel hoone mahtudel arhitektuurselt sobivalt vastavalt projektile.

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. Elamul puitlaudis või krohv, abihoonel elamuga arhitektuurselt sobivalt. Välistatud traditsioonilisi ehitusmaterjale ebasobivalt jäljendavad materjalid.

2.15. TEED JA JUURDEPÄÄS: kinnistule rajada juurdepääs 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. Rõugu tänava ääres kasvav olemasolev puu (harilik tamm) on arboristi hinnangu ja raieloa alusel lubatud likvideerida. 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, parkimisala eraldada naaberkinnistust haljaspiirdega.

2.17. PIIRDED JA VÄRAVAD: ehitusprojekti koosseisus esitada kinnistu tänavaäärse piirdeaia lahendus joonisena, võttes eeskujuks miljööle omane ja piirkonnas enamlevinud piirdetüüp, vertikaalne puitlippaed kõrgusega 1,2 kuni 1,4m või metallaed 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. 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, parkimisala eraldada 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.

Janno Poopuu
planeeringute ja linnakujunduse spetsialist
osakonna juhataja ülesannetes

Lisad: 1) Rõugu tn 11a asendiskeem

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