



OTSUS

xx.xx.202x nr xx

Projekteerimistingimused mitteeluhoone
rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks kuni 33%
Papsaare külas, Haapsalu mnt 45 kinnistul

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale esitati 11.07.2024 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/05568 **Papsaare külas, Haapsalu mnt 45** kinnistul (katastriüksuse tunnus 15904:003:0450, suurus 2451m²) olemasoleva bensiinjaama hoone (ehitisregistri koodiga 120608104) rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks kuni 33%.

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 Aleksander Saaki koostatud järgmised projekteerimistingimused.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED

Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Audru valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt asub hoonestatud Haapsalu mnt 45 kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ja hajaasustusalas, ärimaa juhtotstarbega alal (hoonete rekonstrueerimine on lubatud ilma detailplaneeringuta, kui selle käigus ei suurene hoone ehitusalune pindala enam kui 33% selle olemasolevast pindalast ning hoone juurde ei vajata enam kui 20 parkimiskohta.), kus on lubatud olemasoleva hoone laiendamine projekteerimistingimustega, kui järgitakse hoone kavandamisel üldplaneeringus seatud põhimõtteid. Seega ei ole käesoleval juhul tegemist detailplaneeringu koostamise juhuga, kuivõrd soovitakse laiendada olemasolevat hoonet.

Ehitusseadustiku § 26 lg 1 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus anda detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel korral projekteerimistingimused. Kavandatav ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning arvestab sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimusi, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimusi, ning ehitise laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Kinnistu piirneb 60 Pärnu-Lihula tee (katastritunnus 15904:003:0450) transpordimaa kinnistuga.

Rekonstrueeritav ehitis (ehitisregistri koodiga 120608104) on kasutusotstarbega: 12316 Bensiinjaama hoone

Kavandatav hoone peab projekteerimistingimuste alusel sobituma mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt on eelnõu esitatud omanikule ja naaberkinnisasja omanikele, kelle huve võivad kavandatavad tööd riivata, arvamuse avaldamiseks.

Planeerimisosakonnale ei ole ettenähtud aja jooksul laekunud ühtegi kirjalikku arvamuse avaldamist ega seisukohta antud ehitustegevuse osas.

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 hõlmab transpordi maad.
- 1.4. Katastriüksuse sihtotstarve: ärimaa 100%.
- 1.5. Kinnistu üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: ärimaa
- 1.6. Kinnistu suurus 2451 m².
- 1.7. Ehitusregistri andmetel asub kinnistul kütusetankla ja gaasimahuti.
- 2. Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded projekteerimiseks**
- 2.1. ÜLDIST: Soovitakse laiendada-rekonstrueerida olemasolevat tanklahoonet (120608104) suurusega 340,5 m².
- 2.2. EHITISE ASUKOHT: Hoone kavandamisel lähemale kui 4 meetrit kinnistu piirist tuleb selleks saada naaberkinnistu omaniku luba.
- 2.3. EHITISE KAUGUS TÄNAVA/TEEPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
- 2.4. EHITISE LUBATAV SUURIM EHITISEALUNE PIND: 452,5 m².
- 2.5. KÕRGUSLIK SIDUMINE: Lahendada projektiga. Kasutada kõrgussüsteemi EH 2000
- 2.6. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: Hoone suurim kõrgus on 6 meetrit olemasolevast maapinnast ja rajatava hinnaposti kõrgus 12 meetrit olemasolevast maapinnast.
- 2.7. KATUSETÜÜP: Lamekatus.
- 2.8. KORRUSTE ARV: 1 korrus
- 2.9. KATUSE KALLE JA KATTE TÜÜP: Lahendada projektiga.
- 2.10. HARJAJOON: Lahendada projektiga.
- 2.11. VÄLISVIIMISTLUS: Lahendada sobituma olemasoleva hoonega. Keelatud on kasutada odavaimelisi ja imiteerivaid materjale.
- 2.12. AKNAD, UKSED: Lahendada projektiga.
- 2.13. TEED JA JUURDEPÄÄS: Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi. Olemasolev mahasõit avalikult kasutatavalt Pärnu-Lihula maanteelt olemasoleva ristumiskoha kaudu, mis võib olla vajalik ümber ehitada hoone teenindamiseks vajalike parameetritega ning tolmuvaba kattega. Ristumiskoht peab olema nõuetekohaselt välja ehitatud ja Transpordiametile üle antud enne hoone kasutusloa väljastamist. Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) juhendi "Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine" kohased nähtavuskolmnurgad (7x230m), milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
- 2.14. SADEMEVEED: Projekti mahus lahendada hoone sademevete kogumine ja ärajuhtimine. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektava sademevete ärajuhtimise lahendused. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse ega naaberkinnistutele.
- 2.15. HALJASTUS JA HEAKORD: Kinnistul asuv kõrghaljastus säilitada, vajadusel lisada. Krunt heakorrastada ja võtta kasutusele soojussaare efekti vähendavaid meetmeid.
- 2.16. PIIRDED: Pole lubatud.

- 2.17. **PARKIMINE:** Parkimiskohad liigendada haljastusega ja/või katta päikesepaneelidega. Parkimine lahendada kinnistuseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha.
- 2.18. **TULEOHUTUS:** Tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud normatiivsest väiksema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele.
- 2.19. **MÜRA, VIBRATSIOON:** Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmata kinnistu ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Projekti seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

3. Ehituslikud (inseneritehnilised) nõuded projekteerimiseks

- 3.1. Ehitusprojekti koostamisel lahendatakse ehitisega seotud tehnovõrgud ja juurdepääs avalikult teelt. Projekti joonistel näidata projekteeritava alal paiknevad olemasolevad ja kavandavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb lahendada nende rajamine kinnisel meetodil.
- 3.2. Asendiplaanil esitada hoone nurgapunktide koordinaadid ning maapinna kõrgusmärgid.
- 3.3. Amortiseerunud hooneosad kuuluvad lammutamisele.
- 3.4. Lammutatavale osale esitada lammutusprojekt (võib olla ehitusprojekti osana) vastavalt lammutusprojektile esitatavatele nõuetele.
- 3.5. Transpordiamet ega Pärnu Linnavalitsus ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

4. Projekt kooskõlastada

- 4.1. Soovitav eskiisistaadiumis linnaarhitektiga enne ehtisregistrisse ehitusloa saamiseks taotluse esitamist.
- 4.2. Transpordiametiga.

5. Muud nõuded

- 5.1. Projekt Ehitusprojekt vormistada mitte vanemale kui kahe aasta vanusele maa-ala topograafilisele plaanile, mille mõõtkava on 1:500. Vertikaalplaneerimise kavandamiseks ja tuleohutuskuja arvestamiseks peab topo-geodeetilise uuringu ala ulatuma 8 m üle kinnistu piiri. Enne mõõdistustööde teostamist tuleb topo-geodeetilisi uuringuid läbi viival isikul pöörduda Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna poole mõõdistustöö registreerimiseks (Suur-Sepa 16, Pärnu linn 80098, Pärnu linn, tel 4448373). Topo-geodeetiline uuring peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“.
- 5.2. Enne mõõdistustööde teostamist tuleb topo-geodeetilisi uuringuid läbi viival isikul pöörduda Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna poole mõõdistusloa saamiseks (Suur-Sepa 16, Pärnu linn 80098, Pärnu 3 linn, tel 4448373). Topo-geodeetiline uuring peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“.
- 5.3. Projekteeritav hoone ja teenindavad rajatised siduda L-EST97 tasapinnaliste ristkoordinaatide süsteemis ja EH2000 kõrgussüsteemis. Täiendavad sidemed anda joonmõõtudega kas olemasolevatest hoonetest või krundi piirist.

- 5.4. Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 21.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“. Kõiki projekteerimistingimuste nõudeid käsitleda ehitusprojekti.
 - 5.5. Projektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid
 - 5.6. Ehitisega seotud tehnovõrkude ja – rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada projekti koosseisus. Asendiplaanile kanda kitsendused. Perspektiivsed ehitised märkida asendiplaanile (kui neid on).
 - 5.7. Kooskõlastamiseks esitatava projekti asendiplaan, sidumisjoonis, vertikaalplaneerimine ja insenerkommunikatsioonide projektjoonised esitada tekst .doc või .rtf-formaadis ja graafiline osa .dwg või .dgn-formaadis ja .pdf failidena digitaalsel andmekandjal. Väljastatud projekteerimistingimused ja muu projektiga seonduv informatsioon lisada projekti kausta.
 - 5.8. Ehitusloa taotlemiseks esitatav projekt (koos projekteerimistingimustega ja kooskõlastatud eskiisiga selle olemasolul) esitada elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu või Audru osavallakeskuse Pärna allée 7, Audru alevik 88301, Pärnu linn, tuba 7, tel 444 8175.
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.

Otsus jõustub teatavakstegemisest taotlejale

(allkirjastatud digitaalselt)

Maire Nigul

ehitusjärelvalve teenistuse juhataja

osakonna juhataja ülesannetes

Aleksander Saak

+372 521 4486, aleksander.saak@parnu.ee