



OTSUS

10.03.2023 nr 3-5.4/132

**Projekteerimistingimused mitteeluhoone  
ümberehitamiseks Soeva külas Seapesa kinnistule**

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale esitati 17.11.2022 projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/13177 Soeva külas Seapesa kinnistul (katastriüksuse tunnus 15901:001:0218, suurus 13111m<sup>2</sup>) olemasoleva lauda ümberehitamiseks laohooneks.

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

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU JA PÕHJENDUSED**

Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Audru valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt asub hoonestatud Seapesa kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustuseta- ja hajaasustusalas, metsa- või põllumajandusmaa juhtotstarbega alal (valge ala, kus katastriüksuse sihtotstarve võib olla maatulundusmaa), kus ehitusloakohustuslikele ehitistele määratakse arhitektuursed ja ehituslikud tingimused projekteerimistingimustega; kui järgitakse ehitise kavandamisel üldplaneeringus seatud põhimõtteid.

Laohoone rajatakse olemasoleva lagunenenud laudahoone (ehitisregistri koodiga 103048574) asemele. Hoone saab kasutusotstarbe: 12529 Muu tööstuse laohoone.

Tegemist on hajaasutusega, kus detailplaneering ei ole kohustuslik, seetõttu antakse projekteerimistingimused välja vastavalt Ehitusseadustiku §26 lõikele 1 ja lõike 2 punktile 1. Antud tegevus ei vaja projekteerimistingimuste avalikku menetlust.

Seapesa kinnistul olemasolevat laut-tootmishoonet ümbritsev ala on tootmisõu, seetõttu kinnistu sihtotstarvet ei muudeta.

Kavandatav ehitustegevus asub maatulundusmaade vahel, mis on põllumajandusliku otstarbega; lähimast naaberelamust jääb ehitustegevus ca 75 m kaugusele.

Kavandatav hoone peab projekteerimistingimuste alusel sobituma mahuliselt ja otstarbalt 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. Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja

pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikumisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Transpordiamet tegi oma kirjaga 28.12.2022 nr 7.1-2/22/28567-2 ettepanekuid, mis on lisatud tingimustesse. Rohkem arvamusi ja täiendusi ei laekunud.

## **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. Kinnistu üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: metsa- või põllumajandusmaa juhtotstarbega ala (valge ala, kus katastriüksuse sihtotstarve võib olla maatulundusmaa).
- 1.6. Kinnistu suurus 13111 m<sup>2</sup>.
- 1.7. Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul järgmised hooned: 103048574 laut
- 1.8. Kinnistule on varem projekteeritud (Eleväli AS poolt koostatud Töö nr 01422-E) Päikeseelektri jaam 30kW, mis on saanud ehitusloa nr.2212271\_07720 18.03.2022 ja mis on ka rajatud vastavalt projektile.

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

- 2.1. ÜLDIST: Soovitakse püstitada olemasoleva lauda asemele uus laohoone-viihall.
- 2.2. EHITISE ASUKOHT: Hoone kavandada olemasoleva hoone piirides, tootmisõuemaale kitsendusi arvestades (vt lisatud asendiplaan).
- 2.3. EHITISE KAUGUS TÄNAVA/TEEPOOLSEST KRUNDIPIIRIST: Pärnu-Lihula maantee kaitsevööndist väljaspool. 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: Hoonealune suurim pind lahendatakse projektiga – max 830m<sup>2</sup>.
- 2.5. KÕRGUSLIK SIDUMINE: Lahendada projektiga. Kasutada kõrgussüsteemi EH 2000
- 2.6. LUBATUD SUURIM KÕRGUS: Hoone suurim kõrgus on 7 m arvestades punktis 2.5 kõrgusmärke (maapinna kõrgus kavandatava ehitise asukohas ca 30,5 m, kõrgus on EH 2000 kõrguste süsteemis ja saadud Maa-ameti geoportaali lehelt <http://xgis.maaamet.ee>).
- 2.7. KATUSETÜÜP: Viilkatus
- 2.8. KORRUSTE ARV: 1 korrus
- 2.9. KATUSE KALLE JA KATTE TÜÜP: lahendada projektiga.
- 2.10. HARJAJOON: Paralleelne Pärnu-Lihula maanteega.
- 2.11. VÄLISVIIMISTLUS: plekk, puit, krohv
- 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. Juurdepääs kavandada riigitee km 23,805 olemasoleva ristumiskoha kaudu, mis on vajalik ümber ehitada laohoone teenindamiseks vajalike parameetritega ning tolmuva 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 metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

- 2.14. SADEMEVEED: Projekti mahus lahendada hoone sademevede kogumine ja ärajuhtimine. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektava sademevede 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 heakorradada.
- 2.16. PIIRDED: Vajadusel rajada kuni 2 m kõrgune läbipaistev piire, paigutada väikeloomade liikumise tagamiseks maapinnast piisavalt kõrgele.
- 2.17. PARKIMINE: omal kinnistul vähemalt üks parkimiskoht. 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 hõlmatav ala 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 projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad 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 ehitisregistrisse ehitusloa saamiseks taotluse esitamist.
- 4.2. Transpordiamet.

### **5. Muud nõuded**

- 5.1. Projekt 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 tootmisõueala piiri. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele.
- 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 teostusmöödistamisele 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 ehitusprojektis.
  - 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.
  8. Otsus jõustub teatavakstegemisest taotlejale.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Koppel  
osakonna juhataja

Lisa: Seapesa kinnistu asendiplaan

Siim Orav  
5371 0690 [siim.orav@parnu.ee](mailto:siim.orav@parnu.ee)